



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras II Etapa”, ubicado en la parroquia La Merced, tiene una consolidación del 43.18%; al inicio del proceso de regularización contaba con 52 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 56 años de asentamiento, 44 lotes a fraccionar y 176 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 “Las Palmeras II 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. 157-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-169 de fecha 29 de junio de 2018 de la Comisión de Uso de Suelo; los Informes Nros. IC-O-2018-342 de 02 de octubre de 2018; IC-COT-2021-029 de 19 de febrero de 2021 e IC-COT-2021-059 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.”;*



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

- 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 que: *“(...) 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 artículo 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 del 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;



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

- Que,** el artículo 3681, último párrafo del 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 3695 del 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,** el artículo 3715 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: *“(...) En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”*;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, 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, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial Regula Tú Barrio, respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes: *“(...)Resolvió: aceptar el pedido formulado por la Unidad*



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Especial Regula Tu Barrio, para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito (...);

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Ing. José Jurado Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 008-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de Noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Las Palmeras II Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el treinta y uno de agosto del dos mil veinte, a través de la plataforma Zoom, integrada por los señores: Ing. César Galarza, Delegado de la Administradora Zonal Los Chillos; Abg. Carlota Córdova, Directora Jurídica Zonal Los Chillos; Arq. Luis Hidalgo, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Pablo Ortega, Apoyo Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Christian Naranjo, Delegado y Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central; Ing. Andrés Santacruz, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Alcance No. A-003-UERB-OC-2020 al Informe SOLT No. 08-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Las Palmeras II Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el AHHYC de interés social denominado “Las Palmeras II Etapa”, debido a un problema particular el propietario del predio No. 5203472 mediante oficio S/N, ingresado a la UERB-OC en la fecha 27 de noviembre de 2018, el señor Juan Alberto Chuquimarca Llulluna manifiesta su inconformidad con el fraccionamiento planteado



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

en el proyecto 2016 por lo que decide no continuar en el proceso integral de regularización, al ser un proceso voluntario, la UERB con memorando UERB-OC-024-2019 de fecha 06 de febrero del 2019, solicita a la Secretaría de Concejo se remita el expediente a la UERB para dar paso a la solicitud y realizar la restructuración del proyecto integral de regularización con los cinco macro lotes restantes;

Que, mediante Oficio GADDMQ-SGSG-2020-1522-OF, de 31 de agosto de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR102-AT-DMGR-2020, de 26 de agosto de 2020, el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "Las Palmeras II Etapa", en el que manifiesta "Movimientos en masa: el AHHYC "Las Palmeras II Etapa" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos; y,

Que, con Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0329-M de 13 de agosto de 2020, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), manifiestan que: *"Con la documentación del barrio y la información constante en dicha matriz, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de ocupación y edificabilidad(zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LAS PALMERAS II ETAPA" que se desarrolla a continuación: (...) Con la información señalada y las observaciones constantes en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LAS PALMERAS II ETAPA" a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente."*

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 REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LAS PALMERAS II ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 594873, 5203467, 5203468, 5784964 y 5023302, las vías, modificar la zonificación actual, transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal, áreas municipales, sobre las que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras II Etapa", a favor de sus copropietarios.



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

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 “Las Palmeras II Etapa”, ubicado en la parroquia La Merced, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a 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 “Las Palmeras II Etapa”, ubicado en la parroquia La Merced, 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. -

Predios número	5023302	5203467	5203468	5784964	594873
Zonificación actual	A3(A2502-10)	A3(A2502-10)	A3(A2502-10); A8(A603-35);A31 (PQ)	A3(A2502-10); A8(A603-35);A31 (PQ)	A3(A2502-10); A8(A603-35);A31 (PQ)
Lote mínimo	2500m2	2500m2	2500m2 / 600m2	2500m2 / 600m2	2500m2 / 600m2
Forma de ocupación del suelo	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Clasificación del suelo	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Uso de suelo	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(ARR) Agrícola Residencial Rural; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural	(ARR) Agrícola Residencial Rural; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural	(ARR) Agrícola Residencial Rural; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
---------------------	---	---	---	---	---

Número de lotes	44
Área útil de lotes	61.123,44 m2
Área de vías	8.131,57 m2
Área Afectación Vial Macro lote	3,72 m2
Área Verde Y Equipamiento Comunal 1-2-3-4-5	10.652,68 m2
Área De Faja De Protección De Quebrada (lotes)	544,95 m2
Área Municipal 1-2-3 (faja de protección de quebrada)	2.462,01 m2
Área bruta del terreno (Área Total)	82.918,37 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 44, signados del uno (1) al cuarenta y cuatro (44) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5023302, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 172-2017, del 11 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5203467, es la que consta en la Cedula Catastral No. 657, del 03 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5203468, es la que consta en la Cedula Catastral No. 658, del 03 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5784964, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno inscrita el 25 de octubre de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 594873, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno inscrita el 25 de octubre de 2019, emitida por la



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A1 (A602-50); Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARR) Agrícola Residencial Rural; COS en Planta Baja: 50%, COS Total 100%; a excepción de los lotes 21 y 22 que modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A1 (A602-50); A31 (PQ); Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; COS en Planta Baja: 50%, COS Total 100%.

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

Artículo 7.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras II Etapa”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal por ser considerado de interés social; sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal el área de 10.652,68 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Propiedad Particular	-	Ld=113.12m	2.666,40m ²
	Sur:	Lote N° 3 Lote N° 9	42.01m 47.09m	89.10m	
	Este:	Propiedad Particular Área Verde y Equipamiento Comunal 2 Calle E2M	8.21m 18.97m Ld=20.44m	Ld=47.62m	
	Oeste:	Propiedad Particular Lote N° 2 Calle E2I	0.80m 0.19m Ld=18.67m	Ld=19.66m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular	-	Ld=56.51 m	1.681,99m ²
	Sur:	Calle E2M Lote N° 10	Ld=26.63m 42.96m	Ld=69.59 m	



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

	Este:	Área Municipal 1 Lote N° 21	9.75m 20.12m	29.87m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	18.97m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote N° 19	-	53.02m	1.580,45m ²
	Sur:	Lote N° 16 Lote N° 17 Lote N° 18	21.04m 18.22m 16.83m	Ld=56.09m	
	Este:	Calle de los Nísperos	-	28.96m	
	Oeste:	Lote N° 13 Lote N° 15	23.00m 6.11m	29.11m	
		LINDERO	En parte	Total	
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 24	-	52.83m	1.477,69m ²
	Sur:	Lote N° 25	-	52.89m	
	Este:	Propiedad Particular	-	28.98m	
	Oeste:	Calle de los Nísperos	-	28.97m	
	Sur:	Lote N° 28	-	45.14m	
	Este:	Calle S3D Área Verde y Equipamiento Comunal 6	Ld=30.99m 8.96m	Ld=39.95m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	9.19m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Norte:	Área Municipal 3	-	Ld=97.10m	3.246.15m ²
	Sur:	Lote N°33 Calle S3C Lote N° 34 Lote N° 43 Calle S3B Lote N° 44	18.93m Ld=46.20m 16.44m 18.79m Ld=46.21m 25.57m	LD=172.14m	
	Este:	Propiedad Particular	-	61.07m	
	Oeste:	Propiedad Particular	24.54m	4.54m	

Artículo 8.- De la franja de Protección de Quebrada (Área Municipal).- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Las Palmeras II Etapa", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Municipal, un área total de 2.462,01 m² del Área Municipal establecidas en la franja de protección de Quebrada y Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 1 (Faja de Protección de Quebrada)	Norte:	Quebrada	-	Ld=46.85m	471.17m ²
	Sur:	Lote N° 21	-	Ld=49.09m	
	Este:	Calle de los Nísperos	-	10.00m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	9.75m	
Área Municipal 2 (Faja de Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	Ld=59.17m	597.12m ²
	Sur:	Lote N° 22	-	Ld=59.96m	
	Este:	Propiedad Particular	-	12.08m	
	Oeste:	Calle de los Nísperos	-	10.11m	
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	Ld=57.21m	
	Este:	Área Municipal 4	-	22.16m	
Oeste:	Propiedad Particular	-	16.33m		
Área Municipal 3 (Faja de Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	Ld=89.95m	1.393,72m ²
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	Ld=97.10m	
	Este:	Propiedad Particular	-	17.88m	
Oeste:	Propiedad Particular	-	22.16m		

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras II Etapa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se incluyen en el Informe Técnico IT-ECR102-AT-DMGR-2020, de 26 de agosto de 2020, adjunto al Oficio GADDMQ-SGSG-2020-1522-OF, de 31 de agosto de 2020, el cual especifica la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado “Las Palmeras II Etapa”, determinando: “Movimientos en masa: el AHHYC “Las Palmeras II Etapa” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva 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 de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Los Chillos, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

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

Artículo 10.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras II Etapa”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 56 años de existencia, con 43.18 % de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías con el siguiente ancho:

Calle E2I	8.00m.
Calle E2M	10.00m.
Calle de los Nísperos	10.00m.
Calle S3C	8.00m.
Calle S3B	8.00m.

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Agua potable	80%
Alcantarillado	80%
Electricidad	80%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de 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 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 Los Chillos 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 final, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras II Etapa", 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 "Las Palmeras II Etapa", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar 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.



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

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 “Las Palmeras II 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 inscribir 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.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes y de la franja de Protección de Quebrada (Área Municipal).

Artículo 17.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura 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.



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Oficio GADDMQ-SGSG-2020-1522-OF, de 31 de agosto de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el Informe Técnico Actualizado IT-ECR102-AT-DMGR-2020, de 26 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.

Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHC, no construyan más viviendas en el macro lote 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 AHC “Las Palmeras II 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.

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 el Coliseo de la Liga Deportiva Barrial de Nayón, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de septiembre 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



ORDENANZA No. 157-2021-AHC

junio de 2021; y, la sesión No. 172 ordinaria, de 14 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre de 2021.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre 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 21 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre 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	2021-09-20	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-20	