



ORDENANZA No. 159-2021-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 de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Palmeras I Etapa”, ubicado en la parroquia La Merced, tiene una consolidación del 50,72%; 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, 69 lotes a fraccionar y 276 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 “Palmeras I 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. 159-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-168 de fecha 29 de junio de 2018 de la Comisión de Uso de Suelo; e Informes Nros. IC-O-2018-325 de 2 de octubre de 2018; IC-COT-2020-086 de 18 de septiembre de 2020 e IC-O-2018-325 de 22 de julio de 2021, expedidos por la Comisión 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,** el literal a) 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.”;*



ORDENANZA No. 159-2021-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: *“(...) 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 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. 159-2021-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 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 los 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 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;



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 21 de septiembre del 2016 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Dra. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Ing. Sandra Mayorga, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Carlos Quezada, 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° 03-UERB-OC-SOLT-2016, de 21 de Septiembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Palmeras I Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 109-AT-DMGR-2016, fecha 05 de septiembre del 2016, determina el AHHYC denominado “Palmeras I Etapa”, de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta **Riesgo Alto** frente a movimientos en masa;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0169-OF, de 10 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico Actualizado No. 029-AT-DMGR-2020, el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado “Las Palmeras I Etapa”, donde considera que: *“Movimientos en masa: el AHHYC “Las Palmera I Etapa”, en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66; un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 7, 12, 30, 38, 39, 49, 50, 51, 53, 54, 57, 62, 67, 68, 69; y **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 11, 37, 40, 52, 55, 56, frente a deslizamientos.”;*
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe N° 03-UERB-OC-SOLT-2016, de 21 de septiembre del 2016, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 10 de febrero de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe N° 03-UERB-OC-SOLT-2016, de 21 de Septiembre del 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;



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0219-O, de 15 de enero de 2021, suscrito por el Dr. Edison Xavier Yépez Vinueza, SUBPROCURADOR METROPOLITANO, en respuesta al oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-1098-O, de 18 de septiembre de 2020, el Director la Unidad Especial Regula Tu Barrio con la finalidad de dar cumplimiento a la disposición de la Comisión de Ordenamiento Territorial, solicitó se emita un informe respecto al tema de la consolidación del asentamiento humano de hecho y consolidado "Palmeras I" y la procedencia del trámite para su regularización manifiesta lo siguiente: *"En conclusión, desde el punto de vista jurídico, se establece que es factible continuar con el presente trámite de regularización en razón de que: (i) el AHHC al iniciar su trámite de regularización cumplió con el porcentaje de consolidación que técnicamente se le exigió, y como consecuencia se emitieron los informes de la mesa institucional y el informe SOLT, que justificaron la continuación del proceso; (ii) La Ordenanza No. 147 estableció un régimen transitorio para los expedientes que estaban en trámite, que permite que los mismos se sigan procesando bajo las condiciones que se establecieron al inicio del trámite; y, (iii) En la actualidad, el porcentaje de consolidación que presenta el AHHC para su regularización (50,72 %) cumple con el porcentaje exigido en la normativa vigente (Código Municipal)."; y,*

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

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

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 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 "PALMERAS I ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5783004 y 5023775, las vías, escalinatas modificar la zonificación actual, transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal, áreas municipales, sobre las que



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Palmeras I Etapa", 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 "Palmeras I 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 habilitantes 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 "Palmeras I 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. -

Número de predio	5783004	5023775
Zonificación actual	A3(A2502-10), A31 (PQ)	A3(A2502-10), A31 (PQ)
Lote mínimo	2500 m2	2500 m2
Forma ocupación del suelo	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo	(ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección, Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural	(ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección, Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes	69	
Área útil de lotes	82.414,61 m2	
Área de vías y escalinatas	14.487,86 m2	



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

Área Afectación Vial	924,05 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	639,59 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	155,77 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	433,80 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	292,85 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	648,80 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	1.091,41 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	12.191,17 m2
Área Municipal 1	3.409,52 m2
Área Municipal 2	759,82 m2
Área Municipal 3	10.363,73 m2
Área Faja de Protección de Talud (Lotes)	2.189,58 m2
Área bruta del terreno (Área Total)	130.002,56 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 69, signados del uno (1) al sesenta y nueve (69) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5783004, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 453-2017, del 07 de noviembre de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5023775, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 452-2017, del 07 de noviembre de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal del 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); Lote mínimo 600 m2; 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 del Lote 6 que modificará la zonificación vigente a A1 (A602-50); A31 (PQ); Lote mínimo 600 m2; 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.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 7, 9, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

Artículo 8.- Lotes afectados por taludes naturales. - Los lotes 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, y 24 se encuentran afectados por el talud natural cuyo grado de inclinación es de 75 grados, deberá observar un área de protección de 15 metros en longitud horizontal medidos desde su borde superior.

Artículo 9.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Palmeras I Etapa”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales, por ser declarados de interés social y de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; 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 15.453,39m² 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:	Lote N° 4	-	39.40m	639.59 m²
	Sur:	Lote N° 5	-	42.79m	
	Este:	Calle E2H	-	16.25m	
	Oeste:	Calle E2G	-	16.01m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 6	-	15.03 m	155.77m²
	Sur:	Calle E2G	-	LD=14.27 m	
	Este:	Calle E2H	-	9.57m	
Oeste:	Calle E2G	-	11.79 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 8	-	23.98 m	433.80m²
	Sur:	Lote N° 9	-	21.65 m	
	Este:	Lote N° 13	-	LD=16.11m	
Oeste:	Calle E2H	-	LD=22.91 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 10	19.59m 21.26m	LD=49.82 m	292.85m²
		Lote N° 12	8.97m		
	Sur:	Área Municipal 1	-	LD=31.26 m	
Este:	Lote N° 11	-	20.40 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Oeste:	Calle E2H	-	12.39 m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 18		14.06 m	648.80m²
	Sur:	Lote N° 20	-	5.86 m	
Este:	Lote N° 22 Lote N° 21 Lote N° 20	8.16m LD=36.95m LD=20.17m	LD=65.28 m		
Oeste:	Área municipal 2	-	LD=70.03 m		
Área Verde y		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

Equipamiento Comunal 6	Norte:	Área Municipal 2 Lote N° 19	LD=98.81m 15.10m	LD=113.91 m	1.091,41m²
	Sur:	Área municipal 1	-	LD=117.14 m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 7	-	LD=11.07 m	
	Oeste:	Escalinata E2K	-	9.08 m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 7		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 19	48.67m	LD=660.63 m	12.191,17m²
		Calle de las Chuquiraguas	57.50m		
		Lote N° 38	75.95m		
		Lote N° 39	Ld=67.90m		
		Escalinata S4D	8.00m		
		Lote N° 54	Ld=64.78m		
		Lote N° 53	14.56m		
		Lote N° 55	Ld=65.49m		
		Escalinata S4B	8.00m		
Lote N° 63	32.10m				
Lote N° 64	32.10m				
Escalinata S4A	Ld=42.52m				
Lote N° 69	Ld=89.46m				
Lote N° 68	34.28m				
Lote N° 67	19.32m				
Sur:	Área municipal 3	-	LD=587.94 m		
Este:	Área municipal 3	-	LD=60.76 m		
Oeste:	Área verde 6	-	LD=11.07 m		

Artículo 10.- De la franja de Protección de Quebrada (Área Municipal). - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Palmeras I Etapa”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área Municipal, un área total de 14.533,07m² 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	Norte:	Calle E2G	LD=67.82m	LD=266.53m	3.409,52m²
		Área Verde y Equipamiento Comunal 4	LD=31.26m		
		Lote N° 11	LD=43.23m		
		Escalinata E2K	7.08m		
		Área Verde y Equipamiento Comunal 6	LD=117.14m		
Sur:		Quebrada	-	LD=256.45m	
Este:		Área Municipal 3	-	15.37m	



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

	Oeste:	Propiedad Particular	-	18.88m	
Área Municipal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 18	-	LD=19.26 m	759.82m²
	Sur:	Lote N° 20 Lote N° 19	LD=17.37m 8.71m	LD=26.08m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	LD=70.03m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	LD=98.81m	
Área Municipal 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 7 Lote N° 67	LD=587.94m LD=60.76m LD=42.56m	LD=691.26m	10.363,73m²
	Sur:	Quebrada	-	LD=634.29m	
	Este:	Quebrada	-	LD=125.95m	
	Oeste:	Área Municipal 1	-	15.37m	

Artículo 11.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Palmeras I Etapa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 109-AT-DMGR-2016, fecha 05 de Septiembre del 2016, que determina *“De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta **Riesgo Alto** frente a movimientos en masa”*;

Así como las referidas en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0169-OF, de 10 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y contenidas en el Informe Técnico Actualizado No. 029-AT-DMGR-2020, el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado “Las Palmeras I Etapa”, donde establece *“**Movimientos en masa: el AHHYC “Las Palmera I Etapa”, en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66; un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 7, 12, 30, 38, 39, 49, 50, 51, 53, 54, 57, 62, 67, 68, 69; y **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 11, 37, 40, 52, 55, 56, frente a deslizamientos.”***

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



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

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, para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

La 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 12.- De las Vías y Escalinatas. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Palmeras I 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 50,72% 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 y escalinatas con el siguiente ancho:

Calle de las Chuquiraguas	10.00m.
Calle E3A	10.00m.
Calle E2G	8.00m.
Calle E2H	8.00m.
Calle E2J	8.00m.
Calle S4G	8.00m.
Calle S4D	8.00m.
Calle S4C	8.00m.
Escalinatas S4A	8.00m.
Escalinatas S4B	8.00m.
Escalinatas S4D	8.00m.
Escalinatas E2J	8.00m.
Escalinata E2K	6.00m.



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

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

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

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 ocho (8) 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 y 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 15.- 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 conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, 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 "Palmeras I 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 denominado "Palmeras I 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. 159-2021-AHC

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 “Palmeras I 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, áreas municipales y de las áreas para equipamiento comunal, 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 Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos y la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente. La Administración Zonal 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 de obras civiles y de infraestructura, 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 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. 159-2021-AHC

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-2020-0169-OF, de fecha 10 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad y contenidas en el Informe Técnico Actualizado No. 029-AT-DMGR-2020, de 3 de marzo 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 en el informe No. 109-AT-DMGR-2016, fecha 05 de septiembre del 2016.

- Se dispone que los propietarios de los lotes 11, 37, 40, 52, 55, 56 realicen las obras de mitigación de los cortes existentes dentro de sus predios, estas obras de mitigación corresponden a una obra de protección del corte y cunetas de coronación para proteger a los cortes de procesos erosivos, si los propietarios 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 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 Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previo 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 I Etapa” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

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

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

- Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento que de acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista. Una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores del Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo la instalación de hidrantes, que se cumpla con lo señalado en menor tiempo posible y dentro del cronograma de obras por parte de la EPMAPS.

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en 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. 152 ordinaria, de 22 de 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



ORDENANZA No. 159-2021-AHC

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	