



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

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 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 “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Conocoto, tiene una consolidación del 48.57%; al inicio del proceso de regularización contaba con 14 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza, el asentamiento cuenta con 21 años de asentamiento, 35 lotes a fraccionarse y 140 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 de la República.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta”, 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. 170-2021-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO:

Visto los Informes Nros. IC-COT-2021-046, de 14 de mayo de 2021; e, IC-COT-2021-071, de 20 de agosto de 2021, emitidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 ibídem 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 ibídem 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 (...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*
- Que,** el artículo 266 ibídem dispone 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 artículo 84, letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano el: *“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 artículo 87, letra a) ibídem señala como atribución del Concejo Metropolitano el: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”; y, su letra x) manifiesta en igual sentido el “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. 170-2021-AHHC

- Que,** el artículo 90, letra d) ibídem, refiere como una atribución del Alcalde Metropolitano: *“Presentar proyectos de ordenanzas distritales en materias de competencia del gobierno metropolitano autónomo.”;*
- Que,** el artículo 322 ibídem, que se refiere a las decisiones legislativas, establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas metropolitanas;
- Que,** el artículo 486 ibídem 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 Décimo 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, cuya disposición reformativa primera, reformó 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 artículo 2, número 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito *“Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...).”;*
- Que,** el artículo 8, número 1 ibídem establece que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano el: *“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



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

la ciudad, conforme lo establecido 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;
- Que,** el artículo 3677, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial del Registro Oficial No. 1615, de 14 de julio de 2021, establece como objeto del Título II del libro IV: *“establecer los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y precarios, así como su declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto (...)”*;
- Que,** el artículo 3681, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su último párrafo, 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 íbidem, sobre el ordenamiento territorial establece que: *“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 con 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 íbidem, en lo pertinente a la excepción de las áreas verdes dispone que: *“(...) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)”*;
- Que,** el artículo 3715 íbidem, en su parte pertinente sobre 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, en su disposición derogatoria determina: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo*



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

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,** la Resolución Nro. C 037-2019, reformada mediante Resolución No. C 062-2019, establece 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 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 de Trabajo, reunida el 17 de diciembre de 2014 en la Administración Zona Los Chillos, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Lic. Tomas Guerrero Rousseau, Administración Zona Los Chillos; Dr. Milton Espinosa, Director de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos, Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director de Gestión de Territorio, Zona Los Chillos, Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro Arq. Ivan Martinez; Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lic. María José Cruz, delegada de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, y responsable socio organizativa, Ab. Luis Armas Responsable Legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, y Arq. Edwin Semblantes Responsable Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitieron el informe N° 010- ZCH-UERB-OC-SOLT-2014, de 17 de diciembre de 2014, para la aprobación del Asentamiento Humano



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

de Hecho y Consolidado denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta” Segunda Etapa, a favor de sus copropietarios;

- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de riesgos No. 182-AT-DMGR-2018, fecha 13 de julio de 2018, determina: Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “Ontaneda Alta II Etapa” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable, para todos los lotes;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0208-OF, de fecha 31 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratificó en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Ontaneda Alta II Etapa” presenta Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;
- Que,** mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0611-O, de fecha 15 de diciembre de 2020, emitido por el Director metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, manifiesta: Luego de la reunión mantenida el jueves 29 de octubre de 2020, mediante el uso de la plataforma zoom, se lleva a cabo una mesa de trabajo virtual entre el equipo de UERB Oficina Central, en la cual se trató principalmente lo relativo al Informe No. IC-O-2017-279 de la Comisión de Uso de Suelo del año 2017. (...) Con los antecedentes y la información mencionada constante en el presente documento, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda considera factible el cambio de uso de suelo y forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “Comité pro mejoras Ontaneda Alta- Segunda Etapa”, con la excepción de la clasificación de suelo que continúa con la norma vigente de suelo rural; a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente;
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se resolvió solicitar la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 010-UERB-OC-SOLT-2014, de 17 de diciembre de 2014, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de fecha 06 de febrero de 2021, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realizó un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 010-UERB-OC-SOLT-2014, de 17 de diciembre de 2014, conforme al Artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinaron los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta; 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*



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

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 constitucionales y legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 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 DEL BARRIO ONTANEDA ALTA” SEGUNDA ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1. Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5126592 y 5559638, sus vías, escalinatas, modificar y mantener la zonificación actual, transferencia de área verde, equipamiento comunal y área municipal, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda 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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda Etapa, ubicado en la parroquia 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 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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda Etapa, ubicado en la



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

parroquia 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.- Las especificaciones técnicas son las siguientes:

Predio Número:	5559638	5126592
Zonificación actual:	A4 (A5002-5) /A6 (A25002-1.5)	A4 (A5002-5) /A31(PQ)
Lote mínimo:	5000m2 / 25000m2	5000m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RN/PS) Recurso Natural/ Producción sostenible; (PE/CPN) Protección Ecológica/conservación del Patrimonio Natural	(RN/PS) Recurso Natural/ Producción sostenible; (PE/CPN) Protección Ecológica/conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	35	
Área útil de lotes	37.297,34 m ²	
Área de Vías y Escalinatas:	8.877,72 m ²	
Área Verde y Equipamiento Comunal:	5.297,43 m ²	
Área Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)	3.507,27 m ²	
Área de protección de quebrada (lotes)	880,69 m ²	
Área quebrada abierta (lotes)	223,90 m ²	
Área bruta del terreno (área total)	56.084,35 m ²	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 35, signados del uno (1) al treinta y cinco (35), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio Nro. 5559638, es la que consta en la Cédula Catastral Nro. 12009, de 08 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y, que se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5126592, es la que consta en la Resolución de excedentes y/o diferencias de áreas Nro. GADDMQ-DMC-2020-0479-R, del 11 de noviembre del 2020, emitida



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal

Artículo 5. Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35, modificarán la zonificación conforme se detalla a continuación: D1 (D202-80), lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (RR2) Residencia Rural 2 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica; Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%;

Los lotes fraccionados 8, 9, 10 y 11 modificarán la zonificación conforme se detalla a continuación: D1 (D202-80), lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (RR2) Residencia Rural 2 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica; Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160% y mantendrán la zonificación conforme se detalla: A31 (PQ), (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural;

Los lotes fraccionados 15, 18, 19 y 26 modificarán la zonificación conforme se detalla: A2 (A1002-35) lote mínimo 1000 m², uso principal del suelo (RR2) Residencia Rural 2 y forma de ocupación del suelo (A) Aislada; Número de pisos 2, COS planta baja: 35%, COS total: 70%;

Los lotes fraccionados 16 y 17 mantendrán la zonificación conforme se detalla: A4 (A5002-5), lote mínimo 5000 m², uso principal del suelo (RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible y forma de ocupación del suelo (A) Aislada; Número de pisos 2, COS planta baja: 5%, COS total: 10%.

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, el lote 30.

Artículo 8.- Lotes con quebrada abierta. - Los lotes 10 y 11 se encuentran conformados parcialmente por una quebrada abierta, por lo tanto, se prohíbe a sus propietarios realizar rellenos en la quebrada abierta, debiendo cumplir con lo que determina la normativa vigente.

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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda 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 5.297,43 m², del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde y Equipamiento	LINDEROS	SUPERFICIE
---------------------------	----------	------------



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

Comunal	Norte:	Calle S11D RAMON MIÑO	201.67 m en longitud desarrollada	5.297,43 m²,
	Sur:	Franja de protección de Quebrada (Área Municipal)	230.97 m	
	Este:	Propiedad Particular	33.84 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	27.36 m	

Artículo 10.- De la franja de Protección de Quebrada (Área Municipal). - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta” Segunda Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de manera voluntaria, como Área Municipal, un área total de 3.507,27 m² establecidas en la franja de protección de Quebrada, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de Protección de Quebrada (Área Municipal)	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal	230.99 m en longitud desarrollada	3.507,27 m²
	Sur:	Quebrada	236.67 m en longitud desarrollada	
	Este:	Propiedad Particular	17.96 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	16.55 m	

Artículo 11. Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta”, Segunda Etapa, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 182-AT-DMGR-2018, fecha 13 de julio de 2018, determina: “Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “Ontaneda Alta II Etapa” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable, para todos los lotes”; así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0208-OF, de fecha 31 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que se “ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

en masa, indicando que el AHHYC “Ontaneda Alta II Etapa” presenta Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes.”

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones morfológicas observadas en el asentamiento.”

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.

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 “Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta”, Segunda Etapa, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 21 años de existencia, con 48.57% 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 S11D RAMÓN MIÑO	10.00m.
Calle S11	10.00m.
Calle Oe9E	8.00m.
Calle Oe9H	8.00m.
Calle Oe9G	8.00m.
Escalinata Oe9F	8.00m.
Escalinata Oe9E	6.00m.
Escalinata Oe9G	6.00m.

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%



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

Bordillos:	100%
Agua potable:	70%
Alcantarillado:	70%
Electricidad:	70%

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 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 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial de 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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda 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 "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda 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, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 18. De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda Etapa, deberán protocolizar la presente



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

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 área verde y de equipamiento comunal y área municipal a favor del Municipio.

Artículo 19. De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde Metropolitano 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.

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.

Para ser evaluadas, dichas solicitudes, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 21. Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

DISPOSICIONES GENERALES.

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



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

SEGUNDA. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0208-OF, de fecha 31 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 Nro. 182-AT-DMGR-2018, de 13 de julio de 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes donde se dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos 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, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Ontaneda Alta" Segunda Etapa lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

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



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

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 Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 12 de octubre de 2021.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 161 Ordinaria, de 27 de julio de 2021; y, la sesión No. 178 ordinaria, de 12 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. 170-2021-AHHC

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-10-18	
Revisión Formato:	Samuel Byun	PSC (S)	2021-10-18	