



ORDENANZA No. 180-2022-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”*.

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 Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, al inicio del proceso de regularización contaba con más de 15 años de existencia y 50,35% de consolidación; sin embargo de acuerdo a la actualización del plano presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado y con la rectificación técnica existente en el Informe No. A-002-UERB-AZLD-2020, de 15 de julio de 2020, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 21 años de asentamiento y 50,35% de consolidación, 139 lotes a fraccionarse y 556 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, 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. 180-2022-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-054, de 08 de febrero de 2017, expedido por la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, los Informes Nros. IC-COT-2021-049 de 14 de mayo de 2021 e IC-COT-2021-070 de 20 de agosto 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 entre 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*



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

- Que,** el artículo 3697 del Código Municipal reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el artículo 3712 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 3716 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 3728 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prescribe: *“La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial”;*
- Que,** el artículo 3730 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 3750 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,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina, en su disposición derogatoria, prescribe: *“...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;”;*



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

- 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. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, 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,** la Mesa Institucional reunida el 23 de octubre del 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Abg. Catherine Thur de Koos, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia; Arq. Mónica Carrera Pérez, responsable técnica de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; Ab. Sebastián Mata Navas, responsable legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia, Ing. Omar García Cedeño, responsable socio organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal la Delicia; Ab. María Cristina Villacís, Directora Jurídica Administración Zonal la Delicia; Arq. Andrea Criollo, Directora de Gestión de Territorio Administración Zonal la Delicia; Arq. Edgar Flores, delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos; Ing. Geovanny Ortiz, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 004-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 22 de octubre del año 2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Altar del Pululahua”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** mediante Resolución No. C011, de 10 de enero de 2019, suscrito por el Secretario del Concejo Metropolitano de Quito, se expone: *“El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria realizada el 10 de enero de 2019, luego de conocer el informe No. IC-O-2017-054, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial relacionado con el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5199927, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio Altar de Pululahua, a favor de sus copropietarios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, literal d), 87 literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, RESOLVIÓ: devolver el expediente a la Comisión de Ordenamiento Territorial a fin de que se realice un nuevo análisis del mismo considerando que el asentamiento se encuentra en un área*



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

histórica y, por lo tanto, en función de las observaciones realizadas por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio IMP.”;

- Que,** la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 06 de agosto del 2020, integrada por: Abg. Ingrid Rafaela Castillo Rodríguez, delegada de la Administradora Zonal La Delicia; Dr. Bayron Vinicio Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Sergio Peralta, 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 Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucia Jurado Orna, responsable legal y coordinadora delegada – Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia; Srta. Angela Lucía Oña, responsable socio-organizativa - Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia; Arq. Yessica Burbano Puebla, responsable técnica - Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia, aprobaron el Informe No. A-002-UERB-AZLD-2020, de 15 de julio de 2020, alcance al informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 004-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 22 de octubre de 2015, habilitante para el proceso de integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos en el Informe No. 44-AT-DMGR-2015, de 08 de abril de 2015, manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Altar de Pululahua”, presenta un Riesgo Medio ante la inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas, y considera factible continuar con el proceso de regularización;
- Que,** mediante oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1239, de 24 de noviembre de 2017, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, se remite el Informe No. 254-AT-DMGR-2017, de 20 de noviembre de 2017, con el cual se califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, en general con un Riesgo Alto Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición ante flujos de escombros que podrán ocasionar daños o pérdidas, sin embargo, este escenario de riesgo está condicionado a periodos extraordinarios de los fenómenos desencadenantes (precipitaciones y sismos);
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.020-AT-DMGR-2020 de 11 de febrero de 2020, califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” en general con un Riesgo Moderado Mitigable para



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

todos lotes frente a deslizamientos, a excepción de los lotes 2, 3, 14, 20 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por tener cortes en el terreno sin protección y los lotes 104, 109, 111, 112, 116, 120, 127, 132, 133 y 134 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por encontrarse colindantes con la quebrada ubicada al norte del asentamiento humano de hecho y consolidado;

Que, mediante oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-1690-O, de 18 de junio de 2020, suscrito por la Administradora Zonal La Delicia, se emite el Informe técnico No. 049-UTYV-20, sobre la definición y replanteo vial para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”;

Que, mediante memorando No. STHV-DMPPS-2020-0334-M, de 14 de agosto de 2020, suscrito por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, considera factible el cambio de uso de suelo y edificabilidad (zonificación), para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, a fin de que se continúe con el proceso de regularización;

Que, mediante memorando INPC-DAAPPS-2020-0115-M, de 04 de marzo de 2020, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, remite el “Análisis Informe actualizado del predio 5199972, del barrio Altar de Pululahua y la ordenanza No. 3259 en vigencia.”;

Que, mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0363-O, de 02 de febrero de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe sobre el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, señalando que:

- *“El inmueble con predio N°5199927 con clave catastral 16412-01-001, de acuerdo con lo expuesto en el memorando STHV-DMPPS-2020-0334-M, mantiene la zona (H), y por lo tanto cualquier intervención nueva en el mismo, requerirá del informe técnico favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y para intervenciones constructivas mayores nuevas sean arquitectónicas o urbanísticas, la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.*
- *En cuanto a la posibilidad de una subdivisión predial, esta será factible siempre y cuando se acoja lo dispuesto en el plan de uso y ocupación del suelo vigente, en referencia a la clasificación, uso y zonificación asignadas al predio”, y;*

Que, mediante memorando Oficio Nro. INPC-INPC-2021-0180-O, de 12 de abril de 2021, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, remite el Memorando Nro. INPC-DAAPPS-2021-0239-M, en el cual se realiza la rectificación del memorando Nro.



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

DAAPPS-2020-0115-M, de 04 de marzo de 2020, donde se hace mención al predio 5599972 en la parroquia San Antonio de Pichincha, y debería decir Predio 5599927; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2; y, 266 de la Constitución de la República del Ecuador; 84 literal c), 87 literales a) y x); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1; y, 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 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “ALTAR DE PULULAHUA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5199927, sus vías, transferencia de áreas verdes y comunales, transferencia de áreas de fajas de protección y modificar la zonificación actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

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, del propietario y/o los posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico, del propietario y/o los posesionarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

El propietario y/o los posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

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. -

Predio Número:	5199927	
Zonificación actual:	H8 (A2502H-10)	A31 (PQ)
Lote mínimo:	2500 m ²	0m ²
Forma ocupación del suelo:	(H) Áreas Históricas	(A) Aislada
Uso principal:	(ARR) Agrícola Residencial	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	
Número de lotes:	139	
Área Útil de Lotes:	28.159,16m ²	
Área de Vías y Pasajes:	11.529,57m ²	
Área de Afectación Vial en Lotes:	1.357,29m ²	
Área de Faja de Protección de Quebrada en Lotes:	913,17m ²	
Áreas Fajas de Protección:	4.783,71m ²	
Áreas Comunales:	2.734,75m ²	
Áreas Verdes:	879,51m ²	
Área bruta del terreno(Área Total):	50.357,16m ²	

El número total de lotes es de 139, signados del uno (1) al ciento treinta y nueve (139), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5199927, es la que consta en la Resolución No. 414-2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 18 de octubre de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de agosto de 2018, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación a: H1 (D202H-70)/A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica/(H) Área Histórica/(A) Aislada; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 70%, COS total 140%; Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo. - La Clasificación del Suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.

Artículo 7.- Lotes por Excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en las zonificación vigente, los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 89, 92, 95, 96, 97, 98, 102, 105, 117, 125, 126 y 130.

Artículo 8.- Del área verde y de equipamiento comunal.- A los propietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, conforme a la normativa vigente se les exonera del 15% como contribución del área verde por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; Sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como área verde y de equipamiento comunal un área total de 3.614,26m² del área útil de lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE 1					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1	Norte:	Faja de Protección 1	Ld=43,61		651,25
		Quebrada Abierta	Ld=40,06	Ld=83,67	
	Sur:	Lote 21	3,88	72,88	
		Lote 22	13,80		
		Lote 23	13,80		
		Lote 24	13,80		
		Lote 25	13,80		
Lote 26	13,80				
Este:	Calle CaOe3A Gral. Francisco de Miranda	-	4,43		
Oeste:	Punto de Intersección	-	0,00		



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

ÁREA VERDE 2					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 2	Norte:	Faja de Protección 4	-	3,81	228,26m2
	Sur:	Lote 139	-	11,14	
	Este:	Propiedad Particular	-	26,45	
	Oeste:	Psj. Oe1A	-	Ld=28,07	

ÁREA COMUNAL 1					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Comunal 1	Norte:	Calle CaN7	-	140,30	2355,57
	Sur:	Faja de Protección 2	-	Ld=153,4 9	
	Este:	Calle CaOe2	-	6,08	
	Oeste:	Calle CaOe3A Gral. Francisco de Miranda	-	9,92	

ÁREA COMUNAL 2					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Comunal 2	Norte:	Faja de Protección 2	-	Ld=78,01	379,18
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=71,68	
	Este:	Punto de Intersección	-	0,00	
	Oeste:	Calle CaOe3A Gral. Francisco de Miranda	-	10,20	



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

Artículo 9.- Del área de Faja de Protección. - Los propietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, transfieren de manera libre y voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Fajas de Protección, un área total de 4.783,71m², de conformidad al siguiente detalle:

FAJA DE PROTECCION 1					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Faja de Protección 1	Norte:	Quebrada Seca Quebrada Seca	Ld=51,4 8 Ld=18,4 6	69,94	698,85
	Sur:	Calle CaN6J lote 21 AREA VERDE 1	25,55 24,91 Ld=43,6 1	94,07	
	Este:	Quebrada Seca	-	7,68	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	13,31	

FAJA DE PROTECCION 2					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Faja de Protección 2	Norte:	Área Comunal 1	-	Ld=153,49	2945,81
	Sur:	Área Comunal 2 Propiedad Particular	Ld=78,0 1 Ld=74,5 5	152,56	
	Este:	Calle CaOe2	-	16,96	
	Oeste:	Calle CaOe3A Gral. Francisco de Miranda	-	25,21	

FAJA DE PROTECCION 3					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Faja de Protección 3	Norte:	Quebrada	-	Ld=310,20	544,25
	Sur:	Lote 104 Psj. Oe2C Lote 109	26,43 6,00 20,00	82,43	



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

	Lote 112	30,00	
Este:	Psj. Oe2A	-	12,64
Oeste:	Calle CaOe3A Gral. Francisco de Miranda	-	8,62

FAJA DE PROTECCION 4					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Faja de Protección 4	Norte:	Quebrada	-	Ld=129,39	594,80
	Sur:	Psj. Oe2A	7,23	152,41	
		Lote 116	22,36		
		Lote 120	20,00		
		Psj. Oe1D	7,84		
Lote 127		20,00			
Lote 127		10,23			
Lote 132	10,00				
Lote 133	32,96				
Lote 134	Ld=17,9				
Psj. Oe1A	8				
AREA VERDE 2	3,81				
Este:	Propiedad Particular	-	10,23		
Oeste:	Quebrada	-	4,91		

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. Informe No. 44-AT-DMGR-2015, de 08 de abril de 2015, en el que se manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Altar de Pululahua” presenta un Riesgo Medio ante la inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas; Informe No. 254-AT-DMGR-2017, de 20 de noviembre de 2017, que califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” en general con un Riesgo Alto Mitigable, frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición ante flujos de escombros que podrán ocasionar daños o pérdidas, sin embargo este escenario de riesgo está condicionado a periodos extraordinarios de los fenómenos desencadenantes (precipitaciones y sismos); así como las constantes en el Informe No.020-AT-DMGR-2020, de 11 de febrero de 2020, que califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” en general con un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos, a excepción de los lotes 2, 3, 14, 20 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por tener cortes en el terreno sin protección y los lotes 104, 109, 111, 112, 116, 120, 127, 132, 133 y 134 que presentan un Riesgo Alto Mitigable por encontrarse colindantes con la quebrada ubicada al norte del asentamiento humano de hecho y consolidado.

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 procederá a su validación y posteriormente, pondrá en conocimiento de la Administración Zonal La Delicia para su control respectivo. La Administración Zonal será notificada con el cronograma y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

En el caso de no presentarse el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza.

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 Secretaría 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 11.-De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” contempla un sistema vial



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 21 años de existencia, con 50,35% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza la calle y el pasaje con los siguientes anchos:

CaN6J	8.00m
Psj. Oe2C	6.00 m

Artículo 12.- 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%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica:	100%

Artículo 13.- 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 el propietario y/o poseionarios 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 IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 14.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal la Delicia 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 la Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 15.- 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



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.”

Artículo 16.- 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 “Altar de Pululahua”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 17.- 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 “Altar de Pululahua”, 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 IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia del área verde, equipamiento comunal y fajas de protección a favor del Municipio.

Artículo 18.- 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 produjeren 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 19.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos será resueltas por la Administración Zonal correspondiente.



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

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

La Administración Zonal La Delicia, realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

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

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

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Informe No.020-AT-DMGR-2020 de 11 de febrero de 2020, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo informe y las de los informes Informe No. 44-AT-DMGR-2015, de 08 de abril de 2015 y No. 254-AT-DMGR-2017, de 20 de noviembre de 2017.

- Se dispone que, los propietarios mediante mingas comunitarias implementen sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Se dispone que, los propietarios de los lotes 2, 3, 14 y 20, realicen las obras de mitigación en los cortes de terrenos reconocidos, esta obra corresponde a estructuras de estabilización cuyo diseño y construcción debe ser validado por un profesional calificado.
- Se dispone que, los propietarios del macrolote en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua”, contraten a un profesional calificado para que realice un estudio geológico específico que evalúe las condiciones particulares de amenaza en las quebradas colindantes al AHHC, debido a la exposición que mantiene el Barrio a posibles flujos



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

de lodo/escombros o algún otro tipo de movimientos en masa que se genere en el Domo La Marca (caída de rocas), especialmente los lotes 104, 109, 111, 112, 116, 120, 127, 132, 133 y 134 que colindan con las quebradas existentes.

- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Altar de Pululahua” 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 la 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 la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondiente a las sesiones Nos. 161 Ordinaria, de 27 de julio de 2021; y 245 ordinaria, de 13 de septiembre de 2022.

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



ORDENANZA No. 180-2022-AHHC

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 20 de septiembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 de septiembre de 2022.

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