



ORDENANZA No. 183-2022-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”.

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, tiene una consolidación del 78.08%; al inicio del proceso de regularización contaba con 30 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 32 años de asentamiento y 73 lotes a fraccionarse y 292 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de septiembre de 2013, que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas” a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas; sin embargo, a través de oficio s/n de 27 de abril de 2018, el Gerente de la “Cooperativa de Vivienda San Blas” solicita reformar la mencionada ordenanza con el fin hacer constar los lotes que fueron excluidos de aprobación por encontrarse dentro de la franja de protección especial de los tanques de Petroecuador ubicados en el Beaterio, por otro lado, el contenido de la mayoría de artículos constantes en la mencionada Ordenanza han sido modificados, perfeccionando de esta manera los procesos integrales de regularización, por consiguiente, es imprescindible incluir nuevos artículos que contengan disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad. Por lo tanto, la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, realizó el proceso de regularización y reforma de dicha Ordenanza, a fin de permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garantice el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda San

Blas”, 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. 183-2022-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes: IC-COT-2021-073 de 20 de agosto de 2021; IC-COT-2021-094 de 29 de noviembre de 2021; e, IC-COT-2022-015 de 13 de mayo de 2022, expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*
- Que,** 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”;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

- 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,** 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 Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, en su disposición general cuarta, establece que: *“CUARTA. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”*
- 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 literal a) del numeral 1 del artículo 2235 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“En terrenos conformados por rellenos de quebradas, se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano”;*
- 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



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 3714, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito definen: “(...) **1. Asentamiento humano de hecho y consolidado.** – Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos. **2. Asentamiento humano de hecho y consolidado precario.** – Asentamiento humano que se caracteriza por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, a infraestructura u saneamiento, una calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.”;

Que, el artículo 3716, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito 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 3728 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: “**Ordenamiento territorial.-** La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;

Que, el artículo 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 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



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;

Que, mediante Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de septiembre de 2013, la misma que no incluyó los lotes número 1, 2, 3 de la manzana 1; lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la manzana 2; lotes 12,13 y 14 de la manzana 3; lotes 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 de la manzana 4; lotes: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la manzana 5; lotes: 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 de la manzana 6; lotes: 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, y 70 de la manzana 7; lotes: 71, 72 y 73 de la manzana 8; por cuanto estos se encontraban ubicados dentro de la franja de protección especial de los tanques de Petroecuador ubicados en el Beaterio y que pertenecieron al denominado lote de terreno número cuatro situado en la parroquia Chillogallo;

Que, con base a la reforma del PUOS mediante Ordenanza Metropolitana No. 0210, de 12 abril de 2018, disposiciones generales cuarta y quinta que establecen: “Cuarta.- Incorpórese al mapa PUOS P2 de Áreas de Protección Especial, el área de protección del Beaterio correspondiente a las siguientes áreas: • Una franja perimetral de 100 m de ancho medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica. • Una Zona de posibles afectaciones por incendio por fuera del lindero de la Terminal El Beaterio, delimitada por EP PETROCUADOR mediante el Oficio No. 21989-SIN-2016 de fecha 05 de agosto de 2016, en aplicación al Decreto Ejecutivo 1215, de fecha 13 de febrero de 2001, que adopta en su artículo 25 literal c.) la norma técnica internacional NFPA30 Código de líquidos inflamables y combustibles, y específicamente en el Mapa de distancias mínimas de seguridad hasta una propiedad, en la cual se prohíbe toda construcción y el desarrollo de todo tipo de actividades. Quinta. - Incorpórese en los mapas PUOS U2-2 de uso principal del suelo y PUOS Z2-2 de ocupación y edificabilidad, las modificaciones aplicables a los polígonos situados en el flanco oriental manteniendo el derecho de vía de la línea férrea adyacente a la plataforma de almacenamiento de combustibles del Beaterio según los siguientes datos: Uso de suelo principal RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203-80). Adicionalmente aplíquese los siguientes datos a los polígonos situados en los flancos occidental y sur a partir de los linderos de la mencionada plataforma y que no se encuentren afectados por la aplicación de la Norma NFPA30: RU1 Residencial urbano 1 y zonificación D3 (D203- 80). Y los polígonos situados en el flanco norte a partir de los linderos de la mencionada plataforma con los siguientes datos: Uso de suelo principal Equipamiento (E) y zonificación A40 (A604-40)”, es decir, la afectación será con base al uso físico de las bombonas, mas no al perímetro de la propiedad de Petroecuador, teniendo en cuenta este criterio, no habría afectación a ninguno de los predios que forman parte de la "Cooperativa de Vivienda San Blas";



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

- Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-3440 de 22 de julio de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual remite en digital y en físico un plano donde consta, entre otros, el asentamiento humano de hecho y consolidado San Blas No. 1 y las áreas de protección especial del Beaterio descritas en el apartado Disposiciones Generales Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210, sancionada el 12 de abril de 2018;
- Que,** mediante oficio s/n, de fecha 27 de abril de 2018, el Gerente de la Cooperativa de Vivienda San Blas solicita: “Reforma ordenanza 0349, LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO SAN BLAS, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS. Página 4.- “... existen 73 lotes que se encuentran en su totalidad dentro de la franja de protección especial del Beaterio, signados del uno (1) al setenta y tres (73), ubicados en las manzanas de la uno (1) a la ocho (8), a los que no se habilita su uso de suelo y cuyo detalle en el que consta en el plano y en el cuadro de áreas adjunto al presente instrumento”;
- Que,** mediante informe legal de 25 de febrero de 2021, la responsable legal de la “Regula tu Barrio” Quitumbe concluye: “La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente. Costa de las escrituras que se encuentra en unipropiedad a favor de la cooperativa de Vivienda “San Blas”, justificándose el 100% de la propiedad, queda con primera y especial hipoteca a favor del Municipio de Quito, no se encuentra embargado ni enajenado. Se deja constancia del registro de inscripción de excedente o diferencia de áreas”;
- Que,** la Mesa Institucional virtual reunida el 13 de abril de 2021, mediante la aplicación ZOOM, integrada por: Abg. Zaira Elisa Chávez Palacios, delegada de la Administradora Zonal Quitumbe; Dr. Mauricio Alex Saguay Sanaguano, delegado de la Dirección Jurídica de la Administradora Zonal Quitumbe, Arq. Jorge Isaac Campaña Sánchez, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Gerardo Albán Coba, delegado de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad; Arq. Elizabeth del Carmen Ortiz Pesántez, delegada de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro; Lcda. Gianynna Estefanía Rosero Caicedo, responsable Socio-Organizativa de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro; y, Arq. José Bermeo Quinde, responsable técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe – Eloy Alfaro, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico SOLT No. 001-UERB-Q-2021 de 08 de abril de 2021, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas;



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0391-OF de 18 de febrero de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante el cual remite el informe técnico I-0009-EAH-AT-DMGR-2021 de 17 de febrero de 2021 en el que señala que el AHHYC "Cooperativa de Vivienda San Blas" "en general presenta un Riesgo Bajo frente a procesos de deslizamientos, sin embargo, se debe considerar que frente a procesos de subsidencia existe un Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes del AHHyC "San Blas No. 1" debido a las características del subsuelo"; y,

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; 84 literal c), 87 literales a) y x); 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y, 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA 0349 SANCIONADA EL 25 DE ENERO DE 2013, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO SAN BLAS, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS

Artículo 1.- Modifíquese el título de la Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS" A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS."

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 1 de la Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 3556341 y sus vías, manteniendo la zonificación actual; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas."

Artículo 3.- Agréguese, a continuación del artículo 1 de la a Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, los siguientes artículos:

"Artículo 1.1.- 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 "Cooperativa de Vivienda San Blas", ubicado en



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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

Los representantes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, 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 1.2. - 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.- Refórmese el inciso 2 del artículo 2.- "Especificaciones técnicas. -" de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por lo siguiente:

"N.º de Predio:	3556341
Zonificación:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1
Número de lotes:	73
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Área útil de lotes:	12.411,92 m ²
Área de Vías:	8.003,50 m ²
Área de afectación vial en lotes:	1.370,81 m ²
Área de quebrada rellena en lotes:	1.122,76 m ²



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

Área bruta total:	22.908,99 m ²
--------------------------	--------------------------

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 73, signados del uno (1) al setenta y tres (73) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Mediante Oficio No. DMC-AHH-16082 de 17 de diciembre de 2018, el Coordinador de gestión Especial Catastral señala: "una vez revisada la documentación así como el informe de accidentes geográficos emitido con Memorando 582-EYSIG del 01 de diciembre de 2018, el predio N° 3556341, con Clave Catastral N° 32806-14-001, perteneciente a Asentamiento Humano "San Blas 1", ha sido actualizado el área gráfica, de escritura y del levantamiento con un área de 22908,99 m², y de acuerdo al artículo 1 de la Ordenanza 126 no aplica la Regularización de Excedente o Diferencia de Áreas de Terreno."

Artículo 5.- Agréguese después del artículo 2 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, los siguientes artículos:

Artículo 2.1. - Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados, mantendrán la zonificación para los 73 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Forma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Área de lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; Uso principal del suelo: (RU1) Residencial Urbano 1.

Artículo 2.2. - Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano."

Artículo 6.- Agréguese un inciso al artículo 3.- "Lotes por excepción. -" de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, con el siguiente texto:

"Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación establecida, los lotes números 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69 y 70."

Artículo 7.- Agréguese después del artículo 3 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, los siguientes artículos:

Artículo 3.1. - Lotes afectados por área de quebrada rellena. – Los lotes 3, 8, 14, 19, 20, 21, 22, 23 ,24 ,25, 27, 44, 45, 46 ,47, 53, 54, 55, 64, 65 y 73 se encuentran afectados por un área de quebrada rellena, por lo que deberán sujetarse al artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 3.2.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", deberá



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0391-OF de 18 de febrero de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante el cual remite el informe técnico I-0009-EAH-AT-DMGR-2021 de 17 de febrero de 2021 en el que señala que el AHHYC "Cooperativa de Vivienda San Blas" "en general presenta un Riesgo Bajo frente a procesos de deslizamientos, sin embargo, se debe considerar que frente a procesos de subsidencia existe un Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes del AHHyC "San Blas No. 1" debido a las características del subsuelo.

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.

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

Artículo 8.- Agréguese al artículo 6.- "De las vías. -" de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, lo siguiente:

"El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 32 años de existencia, con 78,08% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

<i>Calle Línea Férrea</i>	<i>Variable de 14,00 m a 14,37 m</i>
<i>Calle S49C</i>	<i>Variable de 10,01 m a 10,34 m</i>
<i>Calle S50</i>	<i>Variable de 16,00 m a 16,42 m</i>
<i>Calle S50A</i>	<i>Variable de 10,00 m a 10,04 m</i>
<i>Calle S50B</i>	<i>Variable de 10,01 m a 10,19 m</i>
<i>Calle S50C</i>	<i>Variable de 9,84 m a 10,00 m</i>



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

Calle E4E	Variable de 9,97 m a 10,11 m"
-----------	-------------------------------

Artículo 9.- Agréguese al artículo 7.- "De las obras a ejecutarse. -" de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, lo siguiente:

"Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", son las siguientes:

Calzadas (vías):	20%
Aceras	20%
Bordillos	20%"

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras. - El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles 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 11.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano."

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"Artículo 11.- 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 "Cooperativa de Vivienda San Blas", 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



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de las obras civiles 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 13.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, por el siguiente:

"Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. – Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito."

Artículo 14.- Reenumérese y sustitúyase el artículo 15 como artículo 14 y reenumérese el artículo 14 como artículo 15 de la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, de la siguiente manera:

"Artículo 14.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Quitumbe queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles.

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

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 15.- 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."

Artículo 15.- Sustitúyase la Disposición Final y agréguese a la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, las siguientes Disposiciones:

"Disposiciones Generales:



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

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

Segunda. - De acuerdo a Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0391-OF de 18 de febrero de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante el cual remite el informe técnico I-0009-EAH-AT-DMGR-2021 de 17 de febrero de 2021 donde señala que los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que posterior al proceso de regularización los propietarios de los lotes del AHHYC "Cooperativa de Vivienda San Blas", en consideración a los procesos de subsidencia que se podrían desarrollar en el sector, previo a la implantación de cualquier estructura, realicen estudios de suelo más detallados y exigentes para definir las cargas adecuadas sobre el suelo, así como la correcta cimentación de las estructuras.
- Se dispone que con un enfoque de mitigación se implante por parte de la municipalidad una zonificación adecuada para que en el AHHYC "Cooperativa de Vivienda San Blas", no se pueda tener permisos de edificabilidad superior a tres (3) pisos, debido a que el asentamiento se encuentra en una zona de transición entre materiales no compactos y suelos compresibles generando una posible generación de efectos de asentamiento.
- 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" deberá comunicar a la comunidad del AHHYC denominado "Cooperativa de Vivienda San Blas", 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 Metropolitano, 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. STHV-DMPPS-3440 de 22 de julio de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante el cual remite en digital y en físico un plano donde consta, entre otros, el asentamiento humano de hecho y consolidado San Blas No. 1 y las áreas de protección especial del Beaterio descritas en el apartado Disposiciones



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

Generales Cuarta de la Ordenanza Metropolitana Nro. 210, sancionada el 12 de abril de 2018, emitiendo lo siguiente:

Se dispone que respeten la franja perimetral de 100 m de ancho medidos desde el límite del lindero de la terminal del Beaterio, en el cual se prohíbe la construcción de plantas industriales, almacenamiento de sustancias combustibles, inflamables o explosivas, así como montaje de instalaciones eléctricas, centrales térmicas y líneas de transmisión eléctrica.

Quinta. - *Este proceso de regulación de este asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, en virtud de la disposición cuarta del Régimen Administrativo del Suelo seguirá los procedimientos establecidos para su aprobación desde el momento en que se hayan cumplido con los requisitos para ser admitidos a trámite.*

Sexta. - *Los posecionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Blas", no están obligados a soterrar su infraestructura, sin embargo a fin de alinearse al Plan Metropolitano de Intervención (PMI), gestionarán su planificación de las redes a ser soterradas en su sector articulado al Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de redes e infraestructura de telecomunicaciones, expedido por el órgano rector de las telecomunicaciones y a la planificación institucional de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y con los instrumentos de planificación del espacio público.*

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."*

Artículo 15.- Incorpórese los anexos de la presente Ordenanza a la Ordenanza 0349, sancionada el 25 de enero de 2013.

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 quince días del noviembre del dos mil veintidós.

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



ORDENANZA No. 183-2022-AHHC

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 siguientes sesiones: 184 ordinaria, de 09 de noviembre de 2021 y 255 ordinaria de 15 de noviembre de 2022.

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de noviembre 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 23 de noviembre de 2022.

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