



## ORDENANZA No. 186-2023-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 Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, ubicado en la parroquia Kennedy, tiene una consolidación del 100%, al inicio del proceso de regularización contaba con 50 años de existencia, sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 51 años de asentamiento, 11 número de lotes a fraccionarse y 44 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 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, 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. 186-2023-AHHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2023-004, de 17 de marzo de 2023 de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo Metropolitano de Quito,

#### 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 36 de la Constitución señala que *“Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se considerarán personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad”;* reconociéndose de esta manera, entre otros, el derecho al acceso a una vivienda, que les asiste a este grupo de atención prioritaria y especial, que, entre otros, repercute en su derecho constitucional a una vida digna;

**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”;*



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

- 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;
- Que,** el artículo 424 del COOTAD establece que en el área verde, comunitaria y vías que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...)”;*
- 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 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;



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

- Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(…) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”;*
- Que,** por medio de la Resolución número C128-2021 de 28 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición Cuarta ordena: *“(…) 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,** el artículo 2308, 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(…) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;(…)”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** en la Mesa Institucional, reunida el 31 de mayo del 2022, se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 001-UERB-AZLD-SOLT-2022, de 31 de mayo de



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

2021, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: Barrio "6 de Diciembre", a favor de sus copropietarios;

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0207-O de 19 de enero de 2022, suscrito por la Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el informe técnico No. AZEE-DGT-UTYV-RV-2022-002, de 17 de enero de 2022, correspondiente al trazado vial, para el Barrio "6 de Diciembre";

**Que,** mediante Oficio Nro. 0064-EPMMOP-GP-2022-OF de 20 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Hidalgo Aurelio Núñez Lucio, Gerente de Planificación la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el "(...) *plano en archivo digital anexo al oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-00104-O, adjunto se remite el plano actualizado en formato digital (\*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del barrio "6 de Diciembre"*";

**Que,** mediante Oficio Nro. EPMAAPS-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. EPMAAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: "*De acuerdo a las "Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008", la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista": "En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes"*";

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHYV-DMC-UGC-2022-0810-M de 25 de mayo de 2022, suscrito por la Ing. Gabriela Patricia Melo Castillo, Jefa de la Unidad de Gestión Catastral de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2022-1636, de 25 de mayo de 2022, "(...) *documento que contiene la observación sobre el análisis del trámite para la Regularización de Área de terreno del predio No. 1437 y cédula catastral"*";

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0663-OF de 29 de mayo de 2022, suscrito por el Mgs. Sixto Xavier Heras Gárate, Director Metropolitano de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe técnico No. I-0009-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, en el cual califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que: "*Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

*Movimientos en masa: el AHHYC "6 de Diciembre" presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes (Mapa 10.5)";*

**Que,** mediante Informe No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 31 de mayo de 2022, suscrito por la abogada Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", La Delicia y Eugenio Espejo de ese entonces, se justifica la tenencia legal de la propiedad; además que de conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: "Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados", al análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación del instrumento encuesta socio económica, y de la información verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento, no cubren las necesidades básicas, esto sumado a que en su mayoría el asentamiento está conformado por personas de la tercera edad, constituyéndose en un grupo vulnerable, esto se suma a la falta de recursos económicos en los que vive la población, afectando a su calidad de vida. Bajo estas consideraciones, en su parte pertinente, el informe SOLT concluye que: *"Del análisis socio económico se determinó que los moradores del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad (...)"*;

**Que,** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

*"Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a "... nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal...", en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD".*

*"Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022."; y,*

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literal a); y, 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 No. 186-2023-AHHC

### ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO “6 DE DICIEMBRE”, UBICADO EN LA PARROQUIA KENEDDY, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 1437, y mantener su zonificación; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, ubicado en la parroquia Kennedy, 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 Barrio “6 de Diciembre”, ubicado en la parroquia Kennedy, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que 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 copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, ubicado en la parroquia Kennedy, 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.** -

<b>Predios:</b>	1437
<b>Zonificación:</b>	A10 (A604-50)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	11
<b>Área útil de lotes:</b>	5623.06m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	5623.06m <sup>2</sup>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 1437, es la que consta en la cedula catastral No. 16170, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 25 de mayo de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de febrero de 2023 y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación actual: A10 (A604-50), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>, Número de pisos 4, COS planta baja: 50%, COS total: 200%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano2.

**Artículo 6.- Clasificación del Suelo.** - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**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 la zonificación vigente, los lotes 1,2,3,4,5,6,8,9, y 11.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "6 de Diciembre", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "6 de Diciembre", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0009-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, el cual califica el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

*"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*





## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

*Movimientos en masa: el AHHYC "6 de Diciembre" presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes (Mapa 10.5)".*

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

Energía Eléctrica	5%
-------------------	----

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.**- Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado interés social denominado Barrio "6 de Diciembre", por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación

El valor por contribución especial por mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras 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 la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, será indispensable para cancelar la hipoteca.



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre” se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- 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 Barrio “6 de Diciembre”, 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 podrá levantarse con el cumplimiento de las obras 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 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes de 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 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, 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 legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 3749 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 17.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 18.- 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 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 I-0009-EAH-AT-DMGR-2022, de 25 de mayo de 2022, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones.

- Se dispone que, los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “6 de Diciembre”, 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 “6 de Diciembre”, lo descrito en el informe de Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

**Tercera.** – Conforme el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, 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.



## ORDENANZA No. 186-2023-AHHC

**Cuarta.** – El presente asentamiento es considerado de conformidad a lo establecido en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, Sancionada el 02 de noviembre de 2022 que sustituye el Título I “*Del Régimen Administrativo Del Suelo*”, Libro IV.1 “*Del Uso Del Suelo*”, Libro IV “*Eje Territorial*”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “**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.*”

**Quinta.-** Se dispone a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos de fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, deberá remitir una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

**Sexta.** - La presente Ordenanza se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Séptima.-** Disponer a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, soliciten en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación proceda a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable.

Requerir a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “6 de Diciembre”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Eugenio Espejo, con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, a los dieciocho días del mes de abril del año dos mil veintitrés.

Ab. Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

En mi calidad de Secretario General Subrogante del Concejo Metropolitano de Quito (S), certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano



**ORDENANZA No. 186-2023-AHHC**

de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: Sesión No. 078- Ordinaria de 14 de octubre de 2022; y Sesión No. 279 ordinaria de 18 de abril de 2023.

Ab. Samuel Byun Olivo  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de abril de 2023.

**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 21 de abril de 2023.

Ab. Samuel Byun Olivo  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)**