

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1728-OF

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Asunto: Solicitud de iniciativa normativa del AHHC Santa Inés Pasaje Carrera

Señor Abogado
Isaac Samuel Byun Olivo
Secretario General del Concejo Metropolitano, Subrogante
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante el oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-2021-2090-O, relativo al AHHC Santa Inés Pasaje Carrera, usted solicitó: "... se sirva indicar si asume la iniciativa normativa del asentamiento humano en mención".

Al respecto, una vez revisado el expediente digital y modificado el proyecto de ordenanza, en mi calidad de Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, me permito informar que, asumo la iniciativa legislativa para el tratamiento del Proyecto de **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SANTA INÉS PASAJE CARRERA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**, el cual se encuentra adjunto al presente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2021-4397-O

Anexos:
- GADDMQ-SGCTYPC-2021-2090-O.pdf
- Proyecto de Ordenanza de Regularización del AHHC "Santa Inés Pasaje Carrera"

Copia:
Señorita Abogada
Johanna Mishell Velez Mosquera
Asesora de Alcaldía

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1728-OF

Quito, D.M., 29 de octubre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Johanna Mishell Velez Mosquera	jvmv	AM-AA	2021-10-28	
Revisado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	SMGI	AM	2021-10-29	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	SMGI	AM	2021-10-29	





EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Comisión de Ordenamiento Territorial y la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, determinan la norma y gestionan 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 permite 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 “Santa Inés Pasaje Carrera”, ubicado en la parroquia Cumbayá, tiene una consolidación del 92.31%; actualmente cuenta con 26 años de asentamiento, 13 lotes a fraccionar y 71 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa que permite la regularización integral del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje Carrera”.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2021-xxx de xxx de xxx de 2021, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) manda: *“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 ordena: *“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 decreta 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 como una de 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 como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras: *“... 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 metropolitanas;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD manda: *“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, prescribe: “... *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,** conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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;
- Que,** título II del libro IV.7., del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante Código Municipal), contiene 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 3681, último párrafo del Código Municipal, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3693 del Código Municipal establece: *“La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal, en su parte pertinente dispone: *“... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social ...”;*
- Que,** la disposición derogatoria de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina: *“... 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 09 de diciembre de 2016, señala que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 039-2021 de 02 de junio de 2021 el Concejo Metropolitano aprueba el plan anual de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo 2021;
- Que,** en la Mesa Institucional de 16 de agosto de 2021, integrada por: la Administradora Zonal Tumbaco; el Director Gestión de Territorio Zonal



Tumbaco; la Delegada del Director Jurídico Zonal Tumbaco; el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; el Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; la Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; la Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; el responsable jurídico, Socio-Organizativo, y técnico de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-AZT-SOLT-2021, de 28 de julio de 2021, documento habilitante de la Ordenanza de Regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Santa Inés Pasaje Carrera”, a favor de sus copropietarios;

Que, el numeral 6.1. del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos No. I-0002-EAH-AT-DMGR-2021 de 20 de enero de 2021, remitido mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-2021-0242-OF señal: “... el AHHYC “Santa Inés Pasaje Carrera” en general presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes expuestos.”; y,

Que, mediante informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2021-0052, de 29 de abril de 2021, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda concluye que: “... se considera factible el cambio de zonificación (ocupación y edificabilidad) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SANTA INÉS PASAJE CARRERA”, en los términos que se señalan en el Cuadro No. 2, a fin de continuar con el proceso integral de regularización correspondiente.

Cuadro No. 2

Predio No.	COMPONENTE URBANÍSTICO VIGENTE			PROPUESTA		
	Clasificación del Suelo Actual	Uso del Suelo Actual	Zonificación Actual	Clasificación del Suelo	Uso del Suelo	Zonificación Actual
31361 7	(SU) Suelo Urbano	(RU1) Residencial Urbano 1	A2 (A1002-35)	(SU) Suelo Urbano	(RU1) Residencial Urbano 1	C2 (C302-70)

”

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



EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SANTA INÉS PASAJE CARRERA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 313617 y su pasaje; modificando la zonificación actual sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje Carrera”, 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 “Santa Inés Pasaje Carrera”, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza. En tal sentido, los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje Carrera”, 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. - De conformidad con la normativa legal vigente y por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -

Predio Número	313617
----------------------	--------



Zonificación actual	A2(A1002-35)
Lote mínimo	1000 m2
Forma ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo	(RU1) Residencial Urbano 1
Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	13
Área útil de lotes	5.098,36 m2
Área de Pasaje	474,06 m2
Área Afectación Vial (Macro lote)	311,20 m2
Área bruta del terreno (Área Total)	5.883,62 m2

El número total de lotes producto del fraccionamiento es de 13, signados del uno (1) al trece (13) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 313617 es la que consta en la Resolución de Excedentes y Diferencias de Áreas No. 522-2021, de 6 de noviembre de 2021, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán su zonificación vigente conforme el siguiente detalle:

Zonificación	C2 (C302-70)
Forma de Ocupación del Suelo	(C) Continua con Retiro Frontal
Uso Principal del Suelo	(RU1) Residencial Urbano 1
Lote Mínimo	300 m2
Número de Pisos	2
COS Planta Baja	70%
COS Total	140%

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

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta los lotes: 3, 7, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde.- Conforme la normativa legal vigente, a los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", 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 “Santa Inés Pasaje Carrera” deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe técnico No. I-0002-EAH-AT-DMGR-2021, de 20 de enero de 2021, el cual, determina: “... El AHHYC “Santa Inés Pasaje Carrera” en general presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes expuestos.”

La aprobación de este AHHYC se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el referido informe técnico mismo que señala 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. 0210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- Del Pasaje. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje Carrera”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 26 años de existencia, con 92.31% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje E7H Santo Vicente	(variable) 6.00m / 5.85m / 3.01m
--------------------------	----------------------------------

Artículo 11.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje Carrera”, 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 de forma automática 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 12.- De la entrega de escrituras individuales.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Inés Pasaje



Carrera”, a través de sus propietarios deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los beneficiarios conforme a la ley, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los propietarios en caso de incumplimiento.

Artículo 13.- 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 Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0242-OF, de 28 de enero de 2021, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir la siguiente disposición, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. I-0002-EAH-AT-DMGR-2021 de 20 de enero de 2021:

- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus 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 “Santa Inés Pasaje Carrera”, lo descrito en el presente informe, 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. - La Secretaría General del Concejo una vez sellados los planos, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

Disposición Final. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.



Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el... de de 2021

EJECÚTESE

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en sesión No. xx ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, transmitida en vivo a través de las redes oficiales del Municipio, el xx de xx de 2021; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xx de 2021.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de xx de 2021.

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

INICIATIVA LEGISLATIVA ALCALDE SGI