



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1974-OF

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021

**Asunto:** Envío del Expediente digital del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Morales de la Mena del Hierro".

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante el memorando No.GADDMQ-SGCTYPC-2021-0550-M, la señora Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana remitió a mi despacho el expediente digital que contiene los anexos y el proyecto de Ordenanza que aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Morales de la Mena del Hierro".

Al respecto, 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 antes referido.

Para el efecto, sírvase encontrar los anexos en el siguiente link: [https://1drv.ms/f/s!Atr6HBSv9\\_khJoXY6fZm3tvIWwfyA](https://1drv.ms/f/s!Atr6HBSv9_khJoXY6fZm3tvIWwfyA) y el Proyecto 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**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Referencias:  
- GADDMQ-SGCTYPC-2021-0550-M

Anexos:  
- Proyecto de Ordenanza

Copia:  
Señora Licenciada  
Amparito de Lourdes Narvaez Lopez  
**Concejala Metropolitana**  
**DESPACHO CONCEJAL NARVAEZ LOPEZ AMPARITO DE LOURDES**

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2021-1974-OF

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021

Señor Magíster  
Edwin Rogelio Echeverría Morales  
**Director Ejecutivo**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Señora Doctora  
Glenda Alexandra Allan Alegria  
**Secretaria de Comisión**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

| Acción  | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha      | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Johanna Mishell Velez Mosquera       | jnym               | AM-AA         | 2021-12-27 |         |
| Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo | SMGI               | AM            | 2021-12-28 |         |



Firmado electrónicamente por:  
**SANTIAGO MAURICIO**  
**GUARDERAS IZQUIERDO**





## ORDENANZA No.

### 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”, ejecutan actuaciones integrales para la regularización de 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 Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación del 85.18%, al inicio del proceso de regularización contaba con 22 años de existencia, 27 lotes a fraccionarse y 108 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 “Morales de La Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. xxx de fecha xx de xxx de xxx de la Comisión de Ordenamiento Territorial;

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) manda 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 dispone 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 señala 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”), establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, entre otras: *“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.

- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, determina que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, es: *“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 486 del COOTAD manda 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;
- Que,** el Libro IV.7., Título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y

## ORDENANZA No.

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 3662 del Código Municipal reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

**Que,** el artículo 3681, del Código Municipal, en su último párrafo establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

**Que,** el artículo 3693 del Código Municipal, señala: *“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 3695 del Código Municipal, con respecto a 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 último inciso del artículo 3715 del Código Municipal prevé: *“... En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”;*

**Que,** el Código Municipal 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 en los procesos

## ORDENANZA No.

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,** los integrantes de la Mesa Institucional, reunida el 25 de noviembre del 2021, aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 007- UERB-AZLD-SOLT-2021, de 25 de noviembre de 2021, habilitante para el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, a favor de sus copropietarios;

**Que,** mediante oficio Nro. 0032-EPMMOP-GP-2021-OF de 09 de enero de 2021, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el Informe de Nomenclatura, 08 de enero de 2021, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”;

**Que,** mediante oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.*

*En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-0520-O de 03 de febrero de 2021, la administración zonal La Delicia, remite el Informe Técnico No. 002-UTYV-21 de 21 de enero del 2021; mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1499-O de 08 de abril de 2020, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe de definición y replanteo vial de barrio “Morales de la Mena del Hierro”;

**Que,** el informe técnico No. I-0095-ECR-AT-DMGR-2021, de 11 de agosto de 2021, considera que es **factible** la propuesta de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado “Morales de la Mena del Hierro”.

## ORDENANZA No.

**Que,** el informe técnico Nro. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021 de 06 de septiembre de 2021, califica el riesgo por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado "Morales de la Mena del Hierro" frente a deslizamientos como: riesgo bajo mitigable para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 y 14; riesgo moderado mitigable para los lotes 1,10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19 y 24 y riesgo alto mitigable para los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26 y 27; y,

**Que,** el Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2021-0117 de 14 de octubre de 2021, en su parte pertinente establece: "*... la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, con las conclusiones y solventando las recomendaciones mencionadas, considera factible al cambio de zonificación (uso de suelo, ocupación y edificabilidad) para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Morales de la Mena del Hierro"; en los términos que se señalan en el Cuadro No. 3, con los siguientes datos de asignación: clasificación de suelo rural; Uso de suelo (RR2)Residencial Rural 2; zonificación D12(302-50);a fin de continuar con el proceso integral de regularización correspondiente.*"

**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; 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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "MORALES DE LA MENA DEL HIERRO" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 3551173 y sus pasajes; y modificar y mantener su zonificación sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro", 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



## ORDENANZA No.

responsabilidad del proyectista y de los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, ubicado en la parroquia El Condado, 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>                            | 3551173  |
| <b>Zonificación:</b>                       | A7 (A50002-1)  |
| <b>Lote mínimo:</b>                        | 50000 m2   |
| <b>Forma de ocupación del suelo:</b>       | (A) Aislada  |
| <b>Uso principal del suelo:</b>            | (PE/CPN) Protección Ecológica<br>Conservación del Patrimonio Natural |
| <b>Clasificación del Suelo:</b>            | (SRU) Suelo Rural  |
| <b>Número de lotes:</b>                    | 27   |
| <b>Área Útil de Lotes:</b>                 | 7.913,36 m2  |
| <b>Área de Afectación Vial en Lotes:</b>   | 76,45 m2   |
| <b>Área de Vías Escalinatas y Pasajes:</b> | 2.016,11 m2  |
| <b>Área Total (Área Bruta):</b>            | 10005,92 m2  |

## ORDENANZA No.

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 27, signados del uno (1) al veinte y siete (27) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3551173, es la que consta la cedula catastral Nro. 8065 de 03 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 01 de diciembre del 2019.

El área del predio descrito se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al artículo 2252 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación:

Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15, modificaran la zonificación a: D12 (D302-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 50%, COS total: 100%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

Los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27, mantienen la zonificación en: A7 (A50002-1), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 50000 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 1%, COS total: 2%, Uso principal: (PE/CPN) Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural.

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

**Artículo 7.- Lotes por Excepción.** - Por tratarse de un asentamiento 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, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15. (En cuanto a la zonificación D12 (D302-50), con lote mínimo 300 m<sup>2</sup>);

Los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27. (En cuanto a la zonificación A7 (A50002-1), con lote mínimo 50000 m<sup>2</sup>).

**Artículo 8.- Del área verde y de equipamiento comunal.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro", se le exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, conforme la normativa vigente.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro",

## ORDENANZA No.

deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021 de 06 de septiembre de 2021, el cual califica por movimientos en masa al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”; con un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 24 y Riesgo Alto Mitigable para los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal La Delicia para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá derogar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control será notificada con el cronograma de obras de mitigación y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de estas.

La aprobación de este asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, 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 los Pasajes.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Morales de la Mena del Hierro”, contempla un

## ORDENANZA No.

sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 22 años de existencia, con 85.18% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| PASAJE N71B  | 6.00 m                     |
| PASAJE Oe11E | 3.15 m - 3.11 m (variable) |
| PASAJE Oe12  | 6.00 m                     |
| PASAJE Oe12A | 6.00 m                     |
| PASAJE Oe12B | 6.00 m                     |

**Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

|              |     |
|--------------|-----|
| Calzadas     | 80% |
| Aceras       | 80% |
| Agua Potable | 90% |

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el propietario y/o poseedores del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo No. 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable, conforme la normativa vigente,

## ORDENANZA No.

expedido por la Administración Zonal La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro" se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- 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 "Morales de la Mena del Hierro", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 17.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021.

**Artículo 18.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa

## ORDENANZA No.

correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 19.- 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 20.- De la entrega de escrituras individuales.**- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Morales de la Mena del Hierro", 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.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al Informe Nro. I-0030-EAH-AT-DMGR-2021 de 06 de septiembre de 2021, los copropietarios del asentamiento humano deberán cumplir las siguientes disposiciones y recomendaciones generales y normativa legal vigente.

- Se dispone que, los propietarios/poseedores del asentamiento humano denominado "Morales de la Mena del Hierro" no realicen excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que, los propietarios de los lotes 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, al tener cortes del terreno o al generarlos para la implementación de estructuras realicen las obras de mitigación adecuadas (muros de protección o estabilización) para reducir el riesgo ante deslizamientos.

## ORDENANZA No.

- Se dispone que, posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Morales de la Mena del Hierro”, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se dispone que, los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “ Morales de la Mena del Hierro”, 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 “Morales de la Mena del Hierro”, 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.** - De acuerdo con el Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021.

- Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS proceda a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Morales de la Mena del Hierro”, incluyendo la instalación de hidrantes, que se cumpla con lo señalado en menor tiempo posible y dentro del cronograma de obras por parte de la EPMAPS.

**Cuarta.** - 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.

**ORDENANZA No.**

**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**

Iniciativa Legislativa Alcaldía Quito