



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 35%, al inicio del proceso de regularización contaba con 8 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 12 años de asentamiento, 80 número de lotes a fraccionar y 320 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), 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. 107-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-042 de 06 de febrero de 2017, expedido por la Comisión en conjunto de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial; e Informe No. IC-COT-2020-068 de 24 de julio de 2020, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”*;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”*;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...);”*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que, dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas...”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

- Que,** el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, 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 IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 de la excepción de las áreas verdes dispone: “... *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, 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 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 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 22 de marzo de 2016 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Fernando Morales, Administrador Zonal Calderón; Dra. Carmencita Cevallos, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón; Ing. Geovanny Ortiz, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Luis Villamil Llor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-AZCA-SOLT-2016, de 22 de marzo de 2016, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 175-AT-DMGR-2018, del 05 de julio de 2018, califica al AHHYC “Santa Teresita Segunda Etapa”, en general presenta condiciones de **Riesgo Moderado Mitigable**;



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0764-OF, de 26 de septiembre del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **ratifica** el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC "Santa Teresita Segunda Etapa" presenta un nivel de **Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes**; y,

Que, de conformidad a las especificaciones técnicas se debe determina que la única afectación a los lotes a ser fraccionados en el proceso, se la encuentra en la Faja de Lotes por borde superior de quebrada, determinado un área de 299,81 m². Las mismas que se encuentran detalladas en el cuadro del Artículo 4 de la presente Ordenanza y en el cuadro de linderos del plano que complementa a la Ordenanza Integral de Regularización del asentamiento.

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 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.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 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SANTA TERESITA" (SEGUNDA ETAPA), A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5559671, sus vías, transferencia de áreas verdes y modificar su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), ubicado en la Parroquia Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), ubicado en la Parroquia Calderón, 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.-

Predio Número	5559671		
Zonificación actual	A9 (A1003-35)	A2 (A1002-35)	A31 (PQ)
Lote mínimo	1000 m ²	1000 m ²	0 m ²
Forma de ocupación del suelo	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso Principal del suelo	(RU1) Residencial Urbano 1	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación de suelo	(SU) Suelo Urbano	(SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano (SRU) Suelo Rural

Número de lotes:	80
Área útil de lotes:	18.289,33 m ²
Área de faja en lotes:	299,81 m ²
Área de vías:	5.897,81 m ²
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	1.223,40 m ²
Área Municipal (Fajas de protección):	10.837,62 m ²
Áreas naturales:	2.585,97 m ²
Áreas de Faja de líneas de alta tensión:	3.963,19 m ²
Área total de lote:	43.097,13 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 80, signados del uno (1) al ochenta (80), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5559671, es la que consta en la Resolución No. 155-20107, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 02 de mayo de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de julio de 2017.



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

El área del predio descrito, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación a: D3(D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Se mantiene la zonificación para lo correspondiente al área verde 3, faja de protección 3 y el área natural en A2(A1002-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 1000 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 35%, COS total 70%; Uso principal: (ARR) Agrícola Residencial Rural.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es (SU) Suelo Urbano y el área verde 3, faja de protección 3 y el área natural mantendrá la clasificación vigente, esto es (SRU) Suelo Rural.

Artículo 7.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- A los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), 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; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 1.223,40 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1:	Norte:	Faja de protección 1 (Área Municipal)	16,01 m.	34,59 m. en longitud desarrollada	334,03 m ²
		Faja de protección 1 (Área Municipal)	6,34 m.		
		Propiedad del Sr. Alarcón	12,24 m.		
	Sur:	Lote 44		20,00 m.	
	Este:	Lote 24	14,40 m.	24,40 m.	
Lote 25		10,00 m.			
Oeste:	Calle N16B (curva de retorno)		8,01 m. en longitud desarrollada		
Área Verde 2:	Norte:	Lote 55		15,51 m.	63,58 m ²
	Sur:	Faja de Protección 4 (Área Municipal)		18,56 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Vértice		0,00 m.	
	Oeste:	Calle N16C		9,59 m.	



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Área Verde 3:	Norte:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		86,06 m.	825,79 m ²
	Sur:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		71,47 m.	
	Este:	Líneas de Alta Tensión		27,97 m.	
	Oeste:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		3,62 m.	

Artículo 8.- Del Área Natural.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), transfieren de manera libre y voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como área natural, un área total de 2.585,97 m², de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA NATURAL					
Área Natural:		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		138,78 m. en longitud desarrollada	2.585,97 m ²
	Sur:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		62,58 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		70,43 m. en longitud desarrollada	
	Oeste:	Faja de Protección 3 (Área Municipal)		48,84 m. en longitud desarrollada	

Artículo 9.- De las Áreas de Faja de Protección.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), transfieren de manera libre y voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como áreas de faja de protección, un área total de 10.837,62 m², de conformidad al siguiente detalle:

FAJAS DE PROTECCIÓN (ÁREAS MUNICIPALES)					
Faja de protección 1: (Área Municipal)	Norte:	Propiedad del Sr. Alarcón		23,69 m. en longitud desarrollada	61,23 m ²
	Sur:	Área Verde 1		16,01 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Área Verde 1		6,34 m.	



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

	Oeste:	Calle N16B (Curva de retorno)		3,82 m. en longitud desarrollada	
Faja de protección 2: (Área Municipal)	Norte:	Propiedad del Sr. Alarcón		83,14 m. en longitud desarrollada	370,80 m ²
	Sur:	Lote 80 Lote 64 Calle N16C (curva de retorno) Lote 63	35,08 m. 15,18 m. 14,86 m. 9,73 m.	74,85 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Lote 63		12,27 m.	
	Oeste:	Líneas de Alta Tensión		3,50 m.	
Faja de protección 3: (Área Municipal)	Norte:	Lindero Externo. Propiedad del Sr. Alarcón. Lindero Interno. Área Natural		302,63 m. en longitud desarrollada 138,78 m. en longitud desarrollada	9.597,47m ²
	Sur:	Lindero Externo. Propiedad del Sr. Segundo Pallo Lindero Interno. Área Natural		252,28 m. en longitud desarrollada 62,58 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Lindero Externo. Línea de Alta Tensión. Lindero Externo. Área Verde 3. Lindero Externo Líneas de Alta Tensión. Lindero Interno. Área Natural	17,13 m. 161,15 m. en longitud desarrollada 15,11 m. 70,43 m. en longitud desarrollada	193,39 m. en longitud desarrollada 70,43 m. en longitud desarrollada	



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

	Oeste:	Lindero Externo. Quebrada Tajamar Lindero Interno. Área Natural.		73,19 m. en longitud desarrollada 48,84 m. en longitud desarrollada	
Faja de protección 4: (Área Municipal)	Norte:	Área Verde 2 Lote 55	18,56 m. en longitud desarrollada 4,49 m.	23,05 m. en longitud desarrollada	68,83m2
	Sur:	Quebrada Rellena		23,13 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Lote 54		2,81 m.	
	Oeste:	Calle N16C		3,31 m.	
Faja de protección 5: (Área Municipal)	Norte:	Quebrada Rellena		7,97 m.	4,58m2
	Sur:	Calle E9A		7,28 m.	
	Este:	Lote 54		1,48 m.	
	Oeste:	Vértice		0,00 m.	
Faja de protección 6: (Área Municipal)	Norte:	Calle E9A		188,95 m. en longitud desarrollada	734, 71 m2
	Sur:	Propiedad Segundo Pallo		200,27 m. en longitud desarrollada	
	Este:	Vía al Bicentenario		5,38 m. en longitud desarrollada	
	Oeste:	Propiedad Segundo Pallo		18,30 m. en longitud desarrollada	

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 175-AT-DMGR-2018, de 05 de julio de 2018, el mismo que lo califica por movimientos en masa con un Riesgo Moderado Mitigable; y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Así como las constantes en el Oficio Nro. No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0764-OF, de fecha 26 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “Santa Teresita Segunda Etapa” en general presenta en un **Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes.**

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 Calderón para su conocimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar 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 y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad 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 Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 11.- Del área de fajas de protección en lotes.- Los lotes números: 12, 13, 45, 54, 55, 63, 72, 73, 75, 76, 77 y 80 se encuentran afectados por la faja de protección de acuerdo al informe de borde superior de quebrada emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 12.- Lotes con afectación de quebrada rellena.- Los lotes números: 54, 72 y 76, se encuentran afectados por un relleno de quebrada, por lo tanto, deberán sujetarse estrictamente a lo dispuesto por el artículo IV.1.117 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para efectos de ser adjudicados.

Artículo 13.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa) contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 12 años de existencia, con 35.00% de consolidación de viviendas



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las vías con los siguientes anchos:

Calle Pio XII:	16,00 m.
Calle E9A:	12,00 m.
Calle N16A:	10,00 m.
Calle N16B:	10,00 m.
Calle N16C:	10,00 m.

Artículo 14.- De las obras a ejecutarse.- Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	100,00%
Aceras:	100,00%
Bordillos:	100,00%
Agua Potable:	25,00%
Alcantarillado:	100,00%
Energía Eléctrica:	70,00%

Artículo 15.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 16.- Del Control de Ejecución de las Obras.- La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 17.- 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita" (Segunda Etapa), se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Artículo 18.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentran ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), 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 civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 19.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Santa Teresita” (Segunda Etapa), 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 IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes y municipales a favor del Municipio.

Artículo 20.- 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 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 21.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

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 22.- 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 Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0764-OF, de fecha 26 de Septiembre de 2019, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe el Informe Técnico de evaluación de riesgos No.175-AT-DMGR-2018 de 21 de abril del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes 15, 19, 22, 26, 29, 30,38, 40, 43, 45, 46, 76 y 69 que fueron excavados y dejaron cortes de terreno deben dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo IV.1.116 del Código Municipal que guarda relación con las áreas de protecciones de taludes.
- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes de “Santa Teresita Segunda Etapa” 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 mediante mingas comunitarias se implemente un sistema adecuado de conducción de escorrentía pluvial (cunetas o zanjás) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo, arrastre y acumulación de material sólido en lotes o barrios ubicados en cotas inferiores.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan viviendas adicionales en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Santa Teresita Segunda Etapa” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC.

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.



ORDENANZA No. 107-2021-AHC

Dada en la sesión virtual del Concejo Metropolitano de Quito, el 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, el 24 de agosto de 2017; y, el 19 de enero de 2021 en sesión No. 123 ordinaria. Quito, 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 19 de enero de 2021.
EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 19 de enero de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 19 de enero de 2021.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-01-19	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-01-19	