

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0115-OF

Quito, D.M., 20 de enero de 2023

Asunto: Iniciativa Legislativa Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Comité Pro-Mejoras Barrio Santa Isabel Franja 8 Etapa 1".

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

De mi consideración:

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0084-O de 17 de enero de 2023, la señora Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, ha puesto en mi conocimiento que la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 8 Etapa 1".

Con base en el referido antecedente, se ha analizado la pertinencia del mencionado proyecto de ordenanza, por lo que en ejercicio de la facultad privativa del alcalde establecida en la letra d) del artículo 90 del COOTAD, en concordancia con los artículos 12 y 13 de la resolución C074 de 8 de marzo de 2016, asumo la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 8 Etapa 1".

Para revisión del expediente íntegro, lo podrá visualizar en el siguiente link:

One Drive https://1drv.ms/f/s!Atr6HBScV9_khaVx6NI0W9TovHtgrg

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se comunique con su contenido a la Comisión Ordenamiento Territorial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0115-OF

Quito, D.M., 20 de enero de 2023

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE METROPOLITANO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-2023-0084-O

Copia:

Señora Abogada
Vanessa Carolina Velasquez Rivera
Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
CIUDADANA**

Señor Magíster
Julio Andres Escobar Cardenas
Asesor de Alcaldía
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ASESORÍA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Julio Andres Escobar Cardenas	jaec	AM-AA	2023-01-20	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	sngi	AM	2023-01-20	



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



ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, ubicado en la parroquia Turubamba, tiene una consolidación del 90.91%; al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 40 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionar y 44 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no se encuentra contemplado dentro del plan metropolitano de ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de 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 Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No..... de fecha ... de ... de 2022 expedido por la Comisión Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”*;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”*;

ORDENANZA No.

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición Cuarta ordena: “(...) *Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.*”;
- Que,** por medio de la Resolución número C128-2021 de 30 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 037-2022 de 16 de agosto de 2022, 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;
- Que,** el artículo 3716, último párrafo de la Ordenanza No. 037-2022 de 16 de agosto de 2022, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022 de 16 de agosto de 2022 establece: “**Ordenamiento territorial.** - *La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.*”;
- Que,** el artículo 3730 de la Ordenanza No. 037-2022 de 16 de agosto de 2022 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.* (...)”;
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se*

ORDENANZA No.

detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; (...)”;

Que, en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;

Que, mediante memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC- 2021-0530-M de 30 de junio de 2021, suscrito por el Jefe de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral, se remite el Informe Técnico Interno de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2021-0448-M de 25 de junio de 2021, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Que, mediante Oficio N° GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”*;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-AZQ-2022-4311-O, de 12 de octubre de 2022, el Administrador Zonal Quitumbe, expone:

“En atención al oficio Nro.GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1610-O, en el cual se solicita:

“(…) disponga a quien corresponda emita el INFORME ACTUALIZADO DE TRAZADO VIAL (Vías de acceso) e INFORME DE REPLANTEO VIAL, del predio Nro. 5059079 y clave catastral Nro. 32805 02 012, correspondientes al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: Comité Pro Mejoras Santa Isabel

ORDENANZA No.

Franja 8 (Etapa 1), ubicado en la parroquia Turubamba, de igual forma se pone en consideración el informe de nomenclatura vial Nro.0578-EPMMOP-GP-2021-OF emitido por la EPMMOP (Informe y plano en archivo digital adjunto). En caso de que las vías externas colindantes con el macrolote no dispongan de resolución o informe de Concejo que avale su aprobación; favor emitir el CERTIFICADO TÉCNICO DE INFORMACIÓN VIAL, bajo los criterios técnicos de factibilidad de conexión vial, considerando que el predio Nro. 5059079, es un asentamiento humano de hecho y consolidado.(...)”.

Al respecto, sírvase encontrar adjunto al presente, el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2021-171 e informe Nro. AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-144, emitido por la Unidad de Territorio y Vivienda, los cuales contienen la información correspondiente.”;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1620-OF de 21 de octubre de 2022, emitido por el Director Metropolitano de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, a través del cual remite el Informe Técnico No. I-024-EAH-AT-DMGR-2022, en el que señala:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 8) – Etapa 1” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 11; y un Riesgo Alto Mitigable para el lote 03.”;*

Que, mediante informe No. 008-UERB-Q-SOLT-2022, de 21 de diciembre de 2022, suscrito por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, zonal Quitumbe y Eloy Alfaro, se justifica la tenencia legal de la propiedad y en su parte pertinente sugiere que: *“De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “Declaratoria del Interés Social de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados”, y del análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación de la encuesta socioeconómica y de la información levantada y verificada en campo, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.”;* y,

Que, en la Mesa Institucional de 27 de diciembre de 2022, se aprobó el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 008-UERB-Q-SOLT-2022, de 21 de diciembre de 2022, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, a favor de sus copropietarios.

ORDENANZA No.

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); 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 QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO- MEJORAS BARRIO “SANTA ISABEL” FRANJA 8 ETAPA 1, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5059079, mantener la zonificación y transferencia de la franja de protección por Ribera del Río (Área Municipal), sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, ubicado en la parroquia Turubamba, 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 Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, ubicado en la parroquia Turubamba, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes 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 Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, ubicado en la parroquia Turubamba, 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.

ORDENANZA No.

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. –

Nº de Predio:	5059079
Zonificación:	D28(D202-60 (VU)) / A135 (PQ)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1 / (PE) Protección Ecológica
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11
Área Útil de Lotes:	1.968,54 m ²
Franja de Protección por Ribera de Río en Lotes:	747,84 m ²
Franja de Protección por Borde Superior de Talud en Lotes:	284,45 m ²
Franja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal):	726,34 m ²
Área total del terreno:	3.727,17 m ²

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

El área total del predio No. 5059079, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0364-R, de 14 de diciembre de 2022, emitida por el Director Metropolitano Subrogante de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 5.- Lotes afectados por Franja de Protección por Ribera del Río.- Los lotes números 1 y 2 se encuentran afectados en su totalidad por la Franja de Protección por Ribera del Río, establecida en el Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC- 2021-0530-M de 30 de junio de 2021, Informe de Accidentes Geográficos, STHV-DMC-USIGC-2021-0448-M de 25 de junio de 2021, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, estos lotes por su grado de afectación se los identifica, más no podrán ser transferidos.

ORDENANZA No.

Artículo 6.- Lotes afectados por Franja de Protección por Ribera del Río y Franja de protección por Borde Superior de Talud.- En los lotes número 3 y 4, que se encuentran afectados por la Franja de protección por Ribera del Río y Franja de protección por borde superior de Talud, establecidas en el Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-0530-M de 30 de junio de 2021, Informe de Accidentes Geográficos, STHV-DMC-USIGC-2021-0448-M de 25 de junio de 2021, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastros, dichos lotes podrán ser adjudicados debido a que contienen un área útil; sin embargo, se identifica en plano su alto grado de afectación, por lo que en dicha área de afectación estarán impedidos de realizar cualquier tipo de construcción de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 7.- Lote afectados por Franja de Protección por Borde Superior de Talud.- En el caso del lote 5, que se encuentran afectado por la Franja de protección por borde superior de Talud, establecida en el Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-0530-M de 30 de junio de 2021, Informe de Accidentes Geográficos, STHV-DMC-USIGC-2021-0448-M de 25 de junio de 2021, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastros, dicho lote podrá ser adjudicado debido a que contiene un área útil; sin embargo, se identifica en plano su grado de afectación, por lo que en dicha área de afectación estarán impedidos de realizar cualquier tipo de construcción de acuerdo a la normativa vigente.

Sin embargo, de las observaciones sobre las afectaciones de los lotes indicados en los artículos 5, 6 y 7 de la presente ordenanza, se aprueba el fraccionamiento de los mismos inclusive, en razón de que esto permite identificar a los lotes con su respectiva superficie y linderos.

Artículo 8.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación en: D28(D202-60 (VU))/ A135 (PQ), con área de lote mínimo de 200 m², uso principal del suelo: (RUB-1) Residencial Urbano de Baja Densidad 1/ (PE) Protección Ecológica, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica, clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, número de pisos: 2, COS en planta baja: 60% y COS total 120%.

Artículo 9.- Clasificación del Suelo. - Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

Artículo 10.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con un área inferior a la mínima establecida en la zonificación propuesta, los lotes números: 1 y 2.

Artículo 11.- Exoneración del porcentaje de área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, 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.

ORDENANZA No.

Artículo 12.- De la Franja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal).- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, de manera libre y voluntaria transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área municipal (Franja de Protección por Ribera del Río), un área total de 726,34 m², de conformidad al siguiente detalle:

Franja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal)					
Franja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular	----	31,30 m	726,34 m ²
	Sur:	Pasaje S50C	----	34,69 m	
	Este:	Lote 1 Lote 2	14,16 m en LD 11,00 m en LD	25,16 m LD	
	Oeste:	Ribera del Río	---	27,14 m en LD	

Artículo 13.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-024-EAH-AT-DMGR-2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 8) – Etapa 1” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 y 11; y un Riesgo Alto Mitigable para el lote 03.”;*

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 seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

ORDENANZA No.

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 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. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, 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. 3749 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia del área municipal, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 15.- 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 de los beneficiarios.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa 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 16.- 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.

ORDENANZA No.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1620-OF de 21 de octubre de 2022, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones específicas y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. I-024-EAH-AT-DMGR-2022.

- Debido a las condiciones reconocidas en los lotes 01, 02, 03, 04 y 05, se dispone como medida de mitigación mantener los retiros correspondientes de los accidentes geográficos conforme lo estipule la entidad metropolitana encargada de catastros.
- Los propietarios de los lotes que tienen o presentan cortes en el terreno deben implementar las medidas de mitigación adecuadas tal como obras de protección de los taludes.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, 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 Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 8 Etapa 1, 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. – Se dispone a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, deberá remitir una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

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

Disposición Final. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

ORDENANZA No.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 2023

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ...de y de de 2023- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito