

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0343-OF

Quito, D.M., 09 de marzo de 2023

Asunto: Envío de expediente digital del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

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-2023-0001-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 de regularización Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3 ";

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/u/s!Atr6HBScV9_khaUohTvU7shwKGCI_g?e=KICM6Y y el Proyecto adjunto al presente.

Por lo indicado, solicito a usted que, una vez verificado el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto, remita el expediente del proyecto de Ordenanza a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0343-OF

Quito, D.M., 09 de marzo de 2023

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-2023-0001-O

Anexos:

- Proyecto UERB-Santa Isabel (Franja 3) 26-12-2022.docx

Copia:

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

Señora Doctora
María del Cisne López Cabrera
Directora Ejecutiva
**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

Señor Abogado
Jorge Enrique Lopez Teran
Asesor de Alcaldía
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - ASESORÍA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jorge Enrique Lopez Teran	jelt	AM-AA	2023-03-09	
Aprobado por: Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo	smgi	AM	2023-03-09	



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 3, ubicado en la parroquia Turubamba, tiene una consolidación del 50%; al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 60 años de asentamiento, 30 lotes a fraccionar y 120 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 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 Barrio “Santa Isabel” Franja 3, 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 artículo 3759 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de las garantías dispone: “(...) *En caso de que el Asentamiento*

ORDENANZA No.

Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.”;

Que, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;(...*”

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

Que, 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 Memorando No. GADDMQ-AZQ-DGT-UTV-2022-0324-M, de 21 de noviembre de 2022, el Ing. Ana Alicia Abarca Jaramillo, Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Quitumbe, expone:

“En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1438-O, en el cual se menciona: "(...) se solicita gentilmente se disponga a quien corresponda emita los INFORMES ACTUALIZADOS DE TRAZADO VIAL (Vías internas del macrolote) Y REPLANTEO VIAL, del predio Nro. 163165 y clave catastral Nro. 32805 02 001, correspondientes al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado:

ORDENANZA No.

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL" FRANJA 3, ubicado en la parroquia Turubamba, de igual forma se pone en consideración el informe de nomenclatura vial Nro. 0925-EPMMOP-GP-2022-OF emitido por la EPMMOP (Informe y plano en archivo digital adjunto (...)).

Al respecto, sírvase encontrar adjunto al presente, los informes técnicos actualizados de replanteo y trazado vial Nros. AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-165 y AZQ-DGT-UTV-IT-2022-190, 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-023-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 3)" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 04, 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 03, 05, 06, 08 y 12."*

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1977-OF de 25 de noviembre 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 realiza un ALCANCE al informe de riesgos No. I-023-EAH-AT-DMGR-2022 perteneciente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, en el que señala:

*"En respuesta al Documento No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1859-O del 24 de noviembre del 2022, mediante el cual se solicita "un ALCANCE AL INFORME DE RIESGOS NO. I-023-EAH-AT-DMGR-2022 perteneciente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: **Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)**, ubicado en la parroquia Turubamba", en virtud de que "una vez revisado el Informe de Riesgos No. I-023-EAH-AT-DMGR-2022 se evidencio que existen errores de tipeo en el nombre del asentamiento donde se menciona, por ejemplo, Comité Promejoras Santa Isabel (Franja 1), cuando lo correcto es, **Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)**".*

*Al respecto, me permito indicar que efectivamente existe un error involuntario de tipeo en el párrafo del numeral 6. "Calificación de Riesgos que indica: Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (**Franja 1**)" de la parroquia*

ORDENANZA No.

Turubamba, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo" (El resaltado me pertenece).

Adicionalmente, el mismo error se presenta en el numeral 8, en la quinta recomendación general donde se indica que: "Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 1)" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias" (El resaltado me pertenece).

Con este antecedente, me permito indicar que los errores involuntarios no implican un cambio relevante y vinculante en el criterio técnico emitido por esta Dependencia respecto a la calificación de riesgos del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)" de la parroquia Turubamba, ratificando el criterio de calificación de riesgos que indica: "el AHHYC "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 04, 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 03, 05, 06, 08 y 12".

Finalmente, indicarle que tanto las calificaciones de riesgo así como las recomendaciones emitidas en el informe No. I-023-EAH-AT-DMGR-2022 se mantienen para que sean consideradas dentro de la propuesta de ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)."

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."

ORDENANZA No.

Que, mediante informe No. 007-UERB-Q-SOLT-2022, de 25 de noviembre 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 3, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.”*

Que, en la Mesa Institucional de 29 de noviembre de 2022, se aprobó el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 007-UERB-Q-SOLT-2022, de 25 de noviembre 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 3, a favor de sus copropietarios.

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 3, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 163165, sus vías, mantener la zonificación y transferencia de la franja de protección por Ribera del Río y Talud (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 3, 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 3, ubicado en la parroquia Turubamba, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes

ORDENANZA No.

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 3, 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.

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:	163165
Zonificación:	D3(D203-80) / A31 (PQ)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	30
Área Útil de Lotes:	8.561,00 m ²
Área de Vías y pasajes:	2.381,95 m ²
Franja de Protección por Ribera del Río y Talud Municipal):	4.039,57 m ²
Franja de Protección por Borde Superior de Talud en Lotes:	694,37 m ²

ORDENANZA No.

Franja de Protección por Ribera de Río en Lote:	0,19 m ²
Área total del terreno:	15.677,08 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 30, signados del uno (1) al treinta (30) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 163165, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 17679 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 14 de noviembre de 2022.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación en: D3(D203-80) y A31 (PQ), con área de lote mínimo de 200 m², uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 y (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica y (A) Aislada, clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, número de pisos: 3, COS en planta baja: 80% y COS total 240%.

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

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento 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: 5, 6, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 23, 24 y 25.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social.

Artículo 9.- De la Franja de Protección por Borde del Río y Talud (Área Municipal).- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, de manera libre y voluntaria transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área municipal (Franja de Protección por Borde del Río y Talud, un área total de 4.039,57 m², de conformidad al siguiente detalle:

Franja de Protección por Ribera de Río y Talud (Área Municipal)					
Franja de Protección por Ribera de Río y	Norte:	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Propiedad Particular Lote 3	60,66 m 12,61 m	73,27 m	4.039,57 m ²

ORDENANZA No.

Talud (Área Municipal)				
	Sur:	Propiedad Particular Lote 2	60,19 m 10,88 m	71,07 m
	Este:	Lote 3	35,04 m en LD	75,11 m en LD
		Pasaje S49E (Tramo 2) Lote 2	6,00 m 34,07 m en LD	
Oeste:	Río Machángara	----	73,60 m en LD	

Artículo 10.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-023-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 3)” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 01, 02, 04, 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 03, 05, 06, 08 y 12.”*

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.

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 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.

ORDENANZA No.

Artículo 11.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 60 años de existencia, con 50%, de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando las obras civiles y de infraestructura.

Se regularizan las vías con los siguientes anchos:

Pasaje E6A	Variable 5,95 m a 6,00 m
Pasaje E6B	3,00 m
Pasaje S49E (Tramo 1)	6,00 m
Pasaje S49E (Tramo 2)	6,00 m
Pasaje E5E (Tramo 1)	Variable 5,76 m a 6,03 m
Pasaje E5E (Tramo 2)	Variable 5,91 m a 5,95 m
Calle E5D	Variable 11,80 m a 12,08 m

Artículo 12.- 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:

Calzadas	90%
Agua potable	50%
Alcantarillado	50%
Energía Eléctrica	20%

Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras. – Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

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

ORDENANZA No.

Artículo 14.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal Quitumbe 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 Quitumbe, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 15.- 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 Barrio “Santa Isabel” Franja 3, se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 16.- 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 Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, 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 podrán 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 17.- 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 3, 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 de las áreas municipales, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 18.- 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

ORDENANZA No.

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.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Quitumbe, queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

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

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos 3 meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 20.- Potestad de ejecución. - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposiciones Generales

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

Segunda. - De acuerdo al Oficio 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-023-EAH-AT-DMGR-2022.

- Debido a las condiciones reconocidas en los lotes 01, 02 y 03, por estar colindantes con el río Machángara, se dispone como medida de mitigación mantener los retiros correspondientes de los accidentes geográficos conforme lo estipule la entidad metropolitana encargada de catastros.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, 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).

ORDENANZA No.

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del AHHYC Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, 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. – Una vez inscrita la Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, deberá realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, incluyendo la instalación de hidrantes, en el menor tiempo posible y de acuerdo a la planificación de la EPMAPS.

Cuarta.- Conforme el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los poseedores del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, no están obligados a soterrar su infraestructura, sin embargo a fin de alinearse al Plan Metropolitano de Intervención (PMI), gestionarán su planificación de las redes a ser soterradas en su sector articulado al Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de redes e infraestructura de telecomunicaciones, expedido por el órgano rector de las telecomunicaciones y a la planificación institucional de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y con los instrumentos de planificación del espacio público.

Quinta.- 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.

Sexta.- Disponer a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, soliciten en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Requerir a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Quitumbe con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

ORDENANZA No.

Finalmente se dispone a la Administración Zonal Quitumbe, una vez que tenga acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio, deberán informar en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3.

Séptima. – 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 2022

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 2022- 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