

*Diego Cevallos Salgado*

Quito, 1 ABR 2019

Oficio No. **A** 0112

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2018-195024

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5552856, 5552858, 594878 y 593740, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Las Palmeras IV Etapa

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0085 de 07 de enero de 2019, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5552856, 5552858, 594878 y 593740 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

*Dr. Mauricio Rodas Espinel*

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN  
FECHA: 02 ABR 2019 HORA: 13:00  
Nº HOJA: 205  
Recibido por: *[Firma]*

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*”; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo de 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 “Las Palmeras IV Etapa”, al inicio del proceso de regularización contaban con 54 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuentan con .... años de asentamiento, una consolidación del 53.49% y 172 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 a reconocer el fraccionamiento de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras IV Etapa”, 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 ....., expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

Visto el Informe No. .... de ....., 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”;*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de*

0143  
ciento cuarenta y ocho

## ORDENANZA No.

*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;
- Que,** el artículo 486 reformado del COOTAD 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 No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos 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,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como la declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen con las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;



## ORDENANZA No.

**Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 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,** reunida la Mesa Institucional, reunida el 30 de octubre del 2018 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Mg. Ivonne Endara, Administradora Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.003-UERB-OC-SOLT-2018, de 28 de septiembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Las Palmeras IV Etapa”, a favor de sus copropietarios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x) 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículo 2, numeral 1, artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 5552856; 5552858; 594878 Y 593740 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LAS PALMERAS IV ETAPA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- 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 “Las Palmeras IV Etapa”, ubicado en la parroquia La Merced (antes Alangasi), sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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.

0147  
 auto  
 avante  
 y sete

**ORDENANZA No.**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa", y sus copropietarios se comprometen a respetar las características de los Lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por lo 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 sanciones correspondientes.

Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

Predio Número:	5552856 ✓	5552858 ✓	594878 ✓	593740 ✓
Zonificación actual:	A3 (A2502-10); A31(PQ) ✓	A3 (A2502-10); ✓ A31(PQ) ✓	A3 (A2502-10); A31(PQ) ✓	A3 (A2502-10) ✓ A31(PQ) ✓
Lote mínimo:	2500 m2 ✓	2500 m2 ✓	2500 m2 ✓	2500 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓	(ARR) Agrícola ✓ Residencial Rural / (PE/CPN) Protección ✓ Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección ✓ Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural ✓	(SRU) Suelo Rural ✓	(SRU) Suelo Rural ✓	(SRU) Suelo Rural ✓

Número de lotes:

43 ✓

Área útil de lotes:

91.669,77m2 ✓

Área de Vías, Pasajes y Escalinatas

5.595,75m2 ✓

## ORDENANZA No.

Área Protección de Talud (LOTES) ✓	6.193,73m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 1 ✓	5.290,47m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 2 ✓	418,80m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 3 ✓	2.470,44m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 4 ✓	1.593,76m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 5 ✓	484,70m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 6 ✓	729,25m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 7 ✓	3.886,58m2 ✓
Área Verde y Equipamiento Comunal 8 ✓	5.033,46m2 ✓
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada) ✓	2.919,17m2 ✓
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada) ✓	645,66m2 ✓
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada) ✓	10.148,32m2 ✓
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada) ✓	423,50m2 ✓
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada) ✓	568,33m2 ✓
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada) ✓	7.500,66m2 ✓
Área Municipal 7 (Protección de Quebrada) ✓	2.652,18m2 ✓
Área bruta del terreno (Área Total) ✓	148.224,53m2 ✓

El número total de lotes es de 43, signados del uno (1) al cuarenta y tres (43) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los Lotes fraccionados 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 19, 20, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, mantendrán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A3(A2502-10) / A31(PQ); LOTE MINIMO: 2500m<sup>2</sup>; FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ((SRU) Suelo Rural.

Los Lotes fraccionados 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, modificarán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A2(A1002-35) / A31(PQ); LOTE MINIMO: 1000m<sup>2</sup>; FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (ARR) Agrícola Residencial Rural; (PE/CPN) Protección

0146  
 croquis  
 croquis  
 y seis

**ORDENANZA No.**

Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural, CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 4.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los lotes 7, 8, 21, 22, 28, 29, 30 y 31.

**Artículo 6.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 19.907,46m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES						
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	7.63m	5.290,47m <sup>2</sup>	
	Sur:	Propiedad Particular	-	65.35m		
	Este:	Lote N° 6	44.17m	Ld=214.38m		
		Escalinata S2D	8.01m			
		Lote N° 5	30.02m			
Lote N° 4		34.85m				
	Lote N° 3	34.62m				
	Lote N° 2	28.90m				
	Escalinata S3	8.01m				
	Lote N° 1	25.80m				
Oeste:	Área Municipal 1	-	Ld=227.81m			
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	9.63m	418,80m <sup>2</sup>	
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	7.63m		
	Este:	Lote N° 10	21.83m	Ld=42.22m		
Lote N° 9		20.39m				
Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld=42.20m			
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote N° 18	-	11.13m	2.470,44m <sup>2</sup>	
Sur:	Área Verde y Equipamiento	-	9.63m			



**ORDENANZA No.**

		Comunal 2 ✓			
	<b>Este:</b>	Lote N° 14 ✓ Escalinata S2A ✓ Lote N° 13 ✓ Lote N° 12 ✓ Lote N° 11 ✓	60.13m ✓ 10.43m ✓ 35.92m ✓ 52.27m ✓ 39.54m ✓	Ld=198.29m ✓	
	<b>Oeste:</b>	Área Municipal 3 ✓	Ld=175.28m ✓ 66.75m ✓	Ld=242.03m ✓	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	<b>Norte:</b>	Lote N° 20 ✓ Área Municipal 3 ✓	8.61m ✓ 5.68m ✓	14.29m ✓	1.593,76m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 5 ✓	-	16.16m ✓	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 3 ✓	-	Ld=138.35m ✓	
	<b>Oeste:</b>	Lote N° 21 ✓ Lote N° 22 ✓ Lote N° 23 ✓ Lote N° 24 ✓ Lote N° 25 ✓	18.83m ✓ 16.03m ✓ 24.60m ✓ 33.84m ✓ 44.21m ✓	Ld=137.51m ✓	
			<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	<b>Norte:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 4 ✓	-	16.16m ✓	484,70m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 6 ✓	-	12.90m ✓	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 4 ✓	-	Ld=42.50m ✓	
	<b>Oeste:</b>	Lote N° 26 ✓ Lote N° 27 ✓	19.83m ✓ 19.76m ✓	Ld=39.59m ✓	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	<b>Norte:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 5 ✓	-	12.90m ✓	729,25m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Lote N° 33 ✓	-	9.31m ✓	
	<b>Este:</b>	Área Municipal 5 ✓ Propiedad Particular ✓	Ld=51.72m ✓ 11.88m ✓ 22.58m ✓	Ld=86,18m ✓	
	<b>Oeste:</b>	Lote N° 29 ✓ Pasaje S2C ✓ Lote N° 31 ✓ Lote N° 32 ✓	17.33m ✓ 8.00m ✓ 17.29m ✓ 37.81m ✓	Ld=80.43m ✓	
			<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	
Área Verde y					

0143  
 aliento  
 curato  
 J cim co

**ORDENANZA No.**

<b>Equipamiento Comunal 7</b>	<b>Norte:</b> Area Municipal 6	-	Ld=295.6 m		
	<b>Sur:</b>	2.95m			
		49.65			
		8.16m			
		70.64	Ld=365.3 m	3.886,58m <sup>2</sup> ✓	
		70.23m			
		22.83m			
		15.14m			
		68.78m			
		47.45m			
		9.56m			
	<b>Este:</b> Area Municipal 6	-	Ld=50.88m		
	<b>Oeste:</b> Area Municipal 6	-	Ld=79.83m		
	<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>	
	<b>Norte:</b> Escalinata S1C ✓	-	14.79m <sup>2</sup>		
	<b>Sur:</b> Propiedad Particular	-	17.08m <sup>2</sup>		
	<b>Este:</b> Area Municipal 7 ✓	-	Ld=263.14m		
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 8</b>	<b>Oeste:</b> Lote N°39 ✓	53.20			
		5.58			
		Lote N°40 ✓	49.06m		
		Escalinata S1D ✓	8.03m		
		Lote N°41 ✓	6.92m		
			17.99m		
			23.87m		
		Lote N°42 ✓	8.54m		
			37.12m		
		Escalinata S2A ✓	8.00m <sup>2</sup>		
	Lote N°43 ✓	12.18m <sup>2</sup>			
		25.85m <sup>2</sup>			
		14.03m			

**Artículo 7.- De la Protección de Quebrada (Área Municipal).**- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV" Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 24.857,82m<sup>2</sup> de las Área a ser Transferida al Municipio establecidas en la protección de Quebrada, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS MUNICIPALES				
Área	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE

**ORDENANZA No.**

<b>Municipal 1 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Area Municipal 2 ✓	-	15.80	<b>2.919,17m<sup>2</sup></b>		
	<b>Sur:</b>	Propiedad Particular ✓	-	11.42			
	<b>Este:</b>	Area Verde y Equipamiento Comunal 1 ✓	-	Ld=227.81m			
	<b>Oeste:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=212.57m			
		<b>LINDERO</b>	<b>En arte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>		
<b>Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Area Municipal ✓	-	16.09m	<b>645,66m<sup>2</sup></b>		
	<b>Sur:</b>	Area Municipal 1 ✓	-	15.80m			
	<b>Este:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 2 ✓	-	Ld=42.20			
	<b>Oeste:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=44.22			
		<b>LINDERO</b>	<b>En arte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>		
<b>Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=106.01m	<b>10.148,32m<sup>2</sup></b>		
	<b>Sur:</b>		16.09 Ld=66.75 Ld=175.28m				
			Ld=121.30m Ld=38.39m				
			8.26m	Ld=734.98m			
			Ld=31.11m Ld=65.19m Ld=57.06m				
			5.68m Ld=138.35m 11.52m				
	<b>Este:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=276.64m			
	<b>Oeste:</b>	Quebrada	-	Ld=373.86m			
			<b>LINDERO</b>	<b>En arte</b>		<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Area Municipal ✓	-		11.52m	<b>423.50m<sup>2</sup></b>
<b>Sur:</b>	Área Municipal 5	-	10.03m				

0144  
*con b  
 cuenta  
 y carta*

ORDENANZA No.

	<b>Este:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=42.23m✓	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 5 ✓		Ld=42.50m✓	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Área Municipal 4 ✓	-	10.03m✓	568.33m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 6 ✓	-	11.88m✓	
	<b>Este:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=60.80m✓	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 6 ✓		Ld=51.72m✓	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=320.23m✓	7.500,66m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Propiedad Municipal ✓ Área Verde y Equipamiento Comunal 7 ✓	18.44m Ld=79.83m✓ Ld=295.60m✓ Ld=50.88m✓ 9.56m	Ld=508.42m✓	
		Lote N°38 Escalinata SIC ✓	Ld=32.88m✓ 21.23m✓		
	<b>Este:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=124.62m✓	
	<b>Oeste:</b>	Quebrada ✓		Ld=81.78m✓	
			<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	
<b>Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)</b>	<b>Norte:</b>	Escalinata SIC ✓	-	10.51m✓	2.652,18m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Propiedad Particular ✓	-	11.82m✓	
	<b>Este:</b>	Quebrada ✓	-	Ld=267.35m✓	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 8 ✓		Ld=263.14m✓	



## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras IV Etapa”, 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 de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Los Chillos, caso contrario 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 realizará el seguimiento en la ejecución y avance de la obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras” IV Etapa, deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 261-AT-DMGR-2018, fecha 14 de Septiembre del 2018, el mismo que estable:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Las Palmeras IV Etapa” de la Parroquia La Merced, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “Las Palmeras IV Etapa” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43.*

*Debido a las características físicas del terreno en el Lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa.*

*Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores.*

- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “Las Palmeras IV Etapa” de la Parroquia La Merced presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “Las Palmeras IV Etapa” de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.*

0143/  
amenaza  
construcción  
y obras

## ORDENANZA No.

*Por lo tanto, la DMGR sugiere continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

*El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.*

**Medidas Estructurales:** *Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:*

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)*
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)*

**Medidas No estructurales:** *Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.*

- *Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,*
- *Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)*

## 7 RECOMENDACIONES

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.*

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados en laderas, dejando taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.*

## ORDENANZA No.

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes, especialmente 18, 19, 20, 35, 36 y 38, para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia las quebradas colindantes.*
- *No arrojar escombros y tierra a las quebradas para rellenarlas parcialmente, ni para ganar espacio físico en los lotes.*
- *Para el caso específico del Lote 37, calificado con Riesgo Muy Alto Mitigable, la Administración Zonal Los Chillos, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, deberá iniciar la gestión respectiva para la relocalización de la(s) familia(s) afectada(s) o caso contrario derrocar la vivienda existente con la finalidad de disminuir el nivel de riesgo tanto del terreno como de la estructura presente.*

### **Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en los macrolote 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 que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

### **Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**



0142  
alento  
cuenta  
dos

## ORDENANZA No.

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana 0172 de 2011, y sus ordenanzas reformativas)
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

**Artículo 9.- De los pasajes y escalinatas.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 53.49% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban los pasajes y escalinatas con los siguientes anchos:

PASAJE S2C	8.00m
ESCALINATA S3	8.00m
ESCALINATA S2D	8.00m
ESCALINATA S2A	8.00m
ESCALINATA DE LAS POMAROSAS	8.00m
ESCALINATA S1D	8.00m
ESCALINATA S1C	8.00m
ESCALINATA S1D	8.00m
ESCALINATA S2A	8.00m

**Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:



ORDENANZA No.

Calzadas:	100% ✓
Agua Potable:	50% ✓
Alcantarillado:	60% ✓
Electricidad:	50% ✓

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa", plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará 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 final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 13.- 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 "Las Palmeras IV Etapa", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- 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 "Las Palmeras IV Etapa", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios de los predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social "Las Palmeras IV 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 no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

0141  
auto  
correcto  
y uno

## ORDENANZA No.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo 16.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que 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 17.- 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.

**Artículo 18.- 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.

**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 .....

Dr. Eduardo Del Pozo  
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito**

Abg. Diego Cevallos  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

ORDENANZA No.

**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 ..... del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,