



**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año I - N° 252**  
 Quito, viernes 17 de  
 enero de 2020  
 Servicio gratuito



**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
 DIRECTOR

Quito:  
 Calle Mañosca 201  
 y Av. 10 de Agosto  
 Telf.: 3941-800  
 Exts.: 2551 - 2555 - 2561

260 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país  
 desde el 1° de julio de 1895**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**CONCEJO METROPOLITANO  
 DE QUITO**

**ORDENANZAS METROPOLITANAS:**

	Págs.
<b>045-2019-AHC</b> Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Habas Corral”..	3
<b>046-2019-AHC</b> Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Concordia N° Dos” .....	15
<b>047-2019-AHC</b> Reformatoria de la Ordenanza N° 0369 sancionada el 13 de marzo de 2013, que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal” .....	29
<b>048-2019-AHC</b> Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado” .....	41
<b>049-2019-AHC</b> Que reconoce y aprueba el proceso de regularización integral del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta” .....	55
<b>050-2019-AHC</b> Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Cocha Pasaje Loja” .....	71

	Págs.
051-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Portal Vega Troya”.....	84
052-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Federico Pérez Intriago”.....	96
053-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”.....	106
054-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio Pasaje Los Rosales, a favor de sus copropietarios.....	118
055-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Victoria del Buen Vivir” .....	130
056-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”.....	143
057-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Colinas de Cruz Pamba”.....	155
058-2019-AHC Que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Redin 2” .....	167
OT-001-2019-PUOS Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), modificada por las ordenanzas metropolitanas No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018.....	189
001-2019-URBANIZACIÓN De aprobación de la Urbanización “Orizzonte”	
003-2019-PUAE Que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica.....	217
006-2019 Que dispone el cierre definitivo del proceso de regularización del servicio de transporte público intracantonal, en el corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia Calderón, regulado en la Ordenanza Metropolitana No. 018, sancionada el 25 de julio de 2016 .....	249



## ORDENANZA No. 045 – 2019 - AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba tiene una consolidación del 82.35%; al inicio del proceso de regularización contaba con 18 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 19 años de asentamiento y 68 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 045 – 2019 - AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2019-002 de 12 de julio de 2019, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

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

*mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;y*

- 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 No. 0147 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. 0147 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 su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 18 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dra. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zonal Eugenio Espejo; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 008-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 26 de noviembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** mediante Oficio No. UERB-937-2019 de fecha 26 de julio de 2019, suscrito por el director encargado de la Unidad Especial Regula Tu Barrio se remite el Memorando UERB-AZLD-249-2019, de fecha 12 de julio de 2019, de la Unidad desconcentrada Regula Tu Barrio La Delicia en el que se expone la imposibilidad de la unificación de los lotes Nos. 9 y 10 debido a que cada lote pertenece a núcleos familiares distintos, y entre las familias posesionadas en estos lotes no

existe una buena relación de vecindad, por lo que más allá de arreglar el actual problema se agravaría; la finalidad del proceso de regularización es solucionar este tipo de problemas sociales a través de la titularización individual de sus lotes.

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 literales a) y x); 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 DEL BARRIO “HABAS CORRAL”.**

**Artículo 1.- Objeto.-** Reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios Nos. 241868; 241869; y, 432536; y, pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, excepto que hayan sido inducidos al 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 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 del Barrio “Habas Corral”, ubicado en la parroquia Cochapamba, 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 nacional y metropolitana vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.-** Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-**

Predio Número	241868	241869	432536
Zonificación actual	D10 (D203-50) /A31 (PQ)	D10 (D203-50)	D10 (D203-50) /A31 (PQ)
Lote mínimo	200 m2	200 m2	200m2
Forma ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada
Uso principal	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo	SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural	SU) Suelo Urbano	SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural

Número de lotes:	17
Área Útil de Lotes:	6675,76m2
Área de Vías y Pasajes:	743,18m2
Área Franja de Protección por BSQ en Lotes:	591,93m2
Área Municipal:	345,57m2

Área bruta del terreno 8356,44m<sup>2</sup>  
 (Área Total:

El número total de lotes, producto del fraccionamiento es de 17, signados del uno (1) al diez y siete (17), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación para los 17 lotes, conforme se detalla a continuación: D10 (D203-50) /A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica/(A) Aislada, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 7, 8, 9 y 10.

**Artículo 8.- Del Área Municipal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área total de 345,57m<sup>2</sup> del área útil de lotes, como franjas de protección de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL A SER TRANSFERIDA AL MDMQ					
Área Municipal		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Pasaje peatonal N53A		Ld=98.59m	345,57m <sup>2</sup>
	Sur:	QUEBRADA HABAS CORRAL		Ld=106.89 m	
	Este:	Propiedad Particular		12,70m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Quebrada Habas Corral y Pasaje Peatonal N53A		0,00m	

**Artículo 9.- Calificación de Riesgo.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 296-AT-DMGR-2018, de 10 de octubre de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un Riesgo Moderado, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio No. SGSG-DMGR-2019-547, de fecha 11 de julio de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el **AHHYC Habas Corral en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.**

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 19 años de existencia, con 82.35% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje peatonal N53A           (6.11 m – 9.54 m) Variable

Pasaje N53B                   (3.20 m - 3.43 m) Variable

**Artículo 11.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Comité Pro mejoras del Barrio “Habas Corral”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa vigente.

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

**Artículo 12.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 13.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 14.- 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 No. SGSG-DMGR-2019-547 de 11 de julio de 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Los propietarios/poseionarios de los lotes donde se pretendan generar desbanques, 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 que conforma 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.

Los propietarios/poseionarios de los lotes de "Habas Corral" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Los propietarios y/o poseionarios actuales no podrán construir más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumentar 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

**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 01 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

<b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b>
---------------------------------

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019

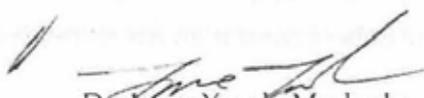


Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019 .- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

<b>SECRETARÍA GENERAL</b> CONCEJO METROPOLITANO	<b>CERTIFICO QUE</b>
	El documento que antecede en .....-12- fojas en el tomo del documento, se reposa bajo la custodia de esta Secretaría.  FIRMA AUTORIZADA 23 DIC 2019 Quito,.....



## ORDENANZA No. 046 – 2019 - AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“La Concordia Nro. Dos”*, ubicado en la parroquia Guamaní antes Chillogallo, tiene una consolidación del 91.67%; al inicio del proceso de regularización contaba con 80 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 81 años de asentamiento y 48 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“La Concordia Nro. Dos”*, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 046 – 2019 - AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes No. IC-O-2019-109 de fecha 28 de marzo de 2019 y el No. IC-COT-2019-003 de fecha 06 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las

funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 de la excepción de las áreas verdes dispone: “... *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...*”;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...*”;

- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. 037-2019, reformada por Resolución No. 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 22 de octubre del 2018 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Quitumbe; Lic. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Fabián Valencia, Dirección de Gestión de Territorio; Abg. Ángel Viteri, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.004-UERB-Q-SOLT-2018, de 20 de septiembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “La Concordia Nro. Dos”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 216-AT-DMGR-2018 del 13 de agosto de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Bajo**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0629-OF, de fecha 14 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica-rectifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “La Concordia Nro. Dos” presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes.

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 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA CONCORDIA NRO. DOS”

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 185711, mantener la zonificación, vías y pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”, 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 “La Concordia Nro. Dos”, ubicado en la parroquia antes Chillogallo hoy Guamaní, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los 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 “La Concordia Nro. Dos”, ubicado en la parroquia antes Chillogallo hoy Guamaní, 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:	185711
Zonificación actual:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	12
Área Útil de Lotes:	3.853,15m <sup>2</sup>
Área de vías y Pasajes:	190,00m <sup>2</sup>

Área total del predio	4.043,15m <sup>2</sup>
-----------------------	------------------------

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), (D) sobre línea de fábrica, lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Concordia Nro. Dos", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 8, 9, 10 y 11.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Concordia Nro. Dos", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 216-AT-DMGR-2018, de 13 de agosto de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Bajo**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0629-OF, de fecha 14 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad informa la calificación del nivel

del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “La Concordia Nro. Dos” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, 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 las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De las vías y pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 81 años de existencia, con 91.67% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías y los pasajes con el siguiente ancho:

Calle Ulqu Ñan variable	de 8.81 m a 9.76 m
Pasaje S46E	3.00 m
Pasaje S46F	3.00 m

**Artículo 11.- 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	100%
Alcantarillado	10%
Electricidad	10%

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

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 42 de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 13.- 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 final, expedido por la Administración Zonal Quitumbe, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.**- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Concordia Nro. Dos", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo dispuesto en el Art. 381.1., del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización. 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 17.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del

cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

Constituyen anexos de la presente ordenanza los siguientes documentos: Anexo 1.- Cuadro de especificación de los lotes producto del fraccionamiento, con su identificación. Anexo 2.- Identificación de los lotes que se regularizarán por excepción. Anexo 3.- Plano general del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”. Anexo 4.- Cuadro con el porcentaje de consolidación, años de asentamiento y cálculo de áreas verdes y equipamiento comunal, en caso de corresponder. Anexo 5.- Certificado de gravámenes y el Informe de Regularización Metropolitana actualizados. Anexo 6.- Informe Legal actualizado. Anexo 7. Informe de Ratificación de Riesgos.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0629-OF de 14 de agosto de 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Los propietarios/poseedores de los lotes de “La Concordia Nro. Dos” no deben realizar excavaciones o desbanques de tierra en los lotes hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos 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 “La Concordia Nro. Dos”, 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 “La Concordia Nro. Dos”, 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 Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Concordia Nro. Dos” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.-  
Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

**QUITO**

CERTIFICO QUE  
El documento que intercedió en  
fojas es el mismo que documenta del proceso  
página custodiado esta Secretaria

SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

23 DIC 2019

Quito

**QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO**

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



## ORDENANZA No. 047 – 2019 - AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, ubicado en la parroquia Tumbaco, tiene una consolidación del 88.24%; al inicio del proceso de regularización contaba con 43 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 46 años de asentamiento y 68 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés fue reconocido mediante Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013 por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito. La Dirección Metropolitana de Catastro, identificó la imposibilidad de gestionar la actualización catastral y la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural por cuanto en el plano de regularización se hizo constar propiedades particulares de lotes desmembrados por el IERAC, que pertenecían en un inicio a los señores Pedro y Francisco Coyago; adicionalmente, en la reforma propuesta se incluyen nuevos artículos que contienen disposiciones legales vigentes que van en beneficio de la comunidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a reformar la Ordenanza de regularización citada, 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 “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 047 – 2019 - AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-184, de fecha 20 de julio de 2017 y No. IC-COT-2019-004, de fecha 06 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial; y*

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, mediante Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”;

- Que, la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...*” Que, En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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; y,
- Que, mediante Resolución No. 037-2019 reformada mediante Resolución No. 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

Que, la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zona Tumbaco; Srta. Viviana Chávez, Delegada del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Ing. Donny Aldean, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 014-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, a favor de sus copropietarios.

Que, el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Dirección No. 065-AT-DMGR-2018, de 12 de abril de 2018, califica al el AHHYC San Francisco de la Tola Grande sector el Carrizal en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

Que, mediante Oficio N°GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0652-OF, de fecha 21 de Agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratificado el oficio No. 065-AT-DMGR-2018, de 12 de abril de 2018, en el mismo que califica “el AHHYC San Francisco de la Tola Grande sector el Carrizal en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes expuestos.

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 literales a) y x); 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0369, SANCIONADA EL 13 DE MARZO DE 2013, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE**

**REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SAN FRANCISCO DE LA  
TOLA GRANDE, SECTOR EL CARRIZAL”**

**Artículo 1.-** Inclúyase un artículo innumerado antes del artículo 1 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*“Artículo...- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 3644287, los pasajes sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, a favor de sus copropietarios.”*

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 1 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, por el siguiente texto:

*“Artículo 1.- 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 “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, ubicado en la parroquia Tumbaco, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.*

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

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

*Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, ubicado en la parroquia Tumbaco, 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.-** En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, sustitúyanse las siguientes especificaciones técnicas por el siguiente texto:

"Área Útil de Lotes	3.824,16 m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes	307,85 m <sup>2</sup>
Área de Afectación Vial (Lotes)	15,16 m <sup>2</sup>
Área Total del Predio	4.147,17m <sup>2</sup> "

**Artículo 4.-** Inclúyase un párrafo en el Artículo 3 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*"Altura Pisos 12 metros; No. de Pisos: 3; COS en Planta Baja: 80%."*

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, el siguiente texto:

*"Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 2, 3, 8, 15, 16 y 17."*

**Artículo 6.-** Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 4 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*"Artículo...- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social."*

**Artículo 7.-** Deróguese el artículo 5 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013.

**Artículo 8.-** Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 5 derogado de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*"Artículo ...- Calificación de Riesgos.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 065-AT-DMGR-2018, de 12 de abril de 2018, Ratificado mediante oficio N°GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0652-OF, de fecha 21 de Agosto de 2019, el mismo que califica "el AHHYC San Francisco de la Tola Grande sector el Carrizal en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable."*

*La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 9.-** Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, por el siguiente texto:

*“Artículo 6.- De los pasajes. - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 46 años de existencia, con 88.24% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.*

*Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:*

<i>Pasaje N7D</i>	<i>4 m2</i>
<i>Pasaje N7C</i>	<i>4 m2”</i>

**Artículo 10.-** Sustitúyase en el artículo 8 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, por el siguiente texto:

*“Artículo 8.- 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, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.*

*Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 4.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene*

*el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.”*

**Artículo 11.-** Sustitúyase en el artículo 9 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, por el siguiente texto:

*“Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Tumbaco 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 final, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.”*

**Artículo 12.-** Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*“Artículo 10.- 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 “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.”*

**Artículo 13.-** Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*“Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Francisco de la Tola Grande, Sector El Carrizal”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;*

*En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo dispuesto en el Art. 381.1., del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.*

*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 14.-** Sustitúyase el artículo 15 de la Ordenanza No 0369, sancionada el 13 de marzo de 2013, con el siguiente texto:

*“Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.*

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

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

### Disposiciones Generales

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

Constituyen anexos de la presente ordenanza los siguientes documentos: Anexo 1.- Cuadro de especificación de los lotes producto del fraccionamiento, con su identificación. Anexo 2.- Identificación de los lotes que se regularizarán por excepción. Anexo 3.- Plano general del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Concordia Nro. Dos”. Anexo 4.- Cuadro con el porcentaje de consolidación, años de asentamiento y cálculo de áreas verdes y equipamiento comunal, en caso de corresponder. Anexo 5.- Certificado de gravámenes y el Informe de Regularización Metropolitana actualizados. Anexo 6.- Informe Legal actualizado. Anexo 7. Informe de Ratificación de Riesgos.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0652-OF, de fecha 21 de Agosto de 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el único pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos vecinos.

Los propietarios / posesionarios de los lotes donde el suelo es de tierra deberán implementar sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.

Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva 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 “San Francisco de la Tola Grande sector El Carrizal”, 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 “San Francisco de la Tola Grande sector El Carrizal”, 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 Unidad Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Francisco de la Tola Grande sector El Carrizal” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**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 01 de octubre de 2019



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019.

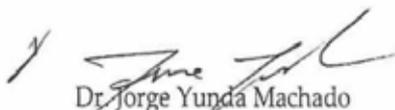


Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



QUITO SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

## ORDENANZA No. 048 – 2019 - AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, ubicado en la parroquia El Condado (anteriormente Cotocollao), tiene una consolidación del 86.95%; al inicio del proceso de regularización contaba con 33 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 34 años de asentamiento y 92 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, 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

Vistos los Informes No. IC-O-2019-134 de fecha 11 de abril de 2019, y No. IC-COT-2019-005 de fecha 13 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

- Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*”;
- Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial*;
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...”

Que, en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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; y,

Que, mediante Resolución No. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

Que, la Mesa Institucional, reunida el 04 de diciembre del 2018 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia;

Abg. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana De Gestión De Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana De Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría De Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 005-UERB-AZLD-SOLT-2018, de 26 de noviembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, a favor de sus copropietarios.

**Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 237-AT-DMGR-2018, de 22 de agosto de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Moderado**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0648-OF, de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa para el AHHYC Jardines Altos del Condado en general se presenta como un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, 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 “BARRIO  
JARDINES ALTOS DEL CONDADO”

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 253954, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, 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 “Barrio Jardines Altos del Condado”, ubicado en la parroquia El Condado (anteriormente Cotocollao), y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, ubicado en la parroquia El Condado (anteriormente Cotocollao), se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.** - Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.** -

<b>Predio Número</b>	253954
<b>Zonificación actual</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo</b>	200 m2
<b>Forma ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fabrica
<b>Uso principal</b>	(RU3) Residencial Urbano 3
<b>Clasificación del Suelo</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	23
<b>Área Útil de Lotes:</b>	16.187,52m2
<b>Área Faja de Protección BSQ Rellena en Lotes :</b>	127,47m2
<b>Área de Afectación Vial en Lotes:</b>	2.976,84m2
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	19.291,83m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 23, signados del uno (1) al veinte y tres (23) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU3) Residencial Urbano 3.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 237-AT-DMGR-2018, de 22 de agosto de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Moderado**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0648-OE, de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa para el AHHYC Jardines altos del Condado en general se presenta como un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.

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

cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Barrio Jardines Altos del Condado”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

**Artículo 10.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 11.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 12.- 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-2019-0648-OF, de fecha 21 de agosto los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

*“Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Jardines Altos del Condado” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*

*Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*

*Posterior a la regularización del AHHYC “Jardines Altos del Condado”, 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 Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Jardines Altos del Condado” lo descrito en el presente informe, especialmente la*

*calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.-  
Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

<b>SECRETARÍA GENERAL</b> CONCEJO METROPOLITANO	<b>CERTIFICO QUE</b> El documento que antecede es una copia fiel del original que se encuentra en custodia de esta Secretaría.
	 <b>FIRMA AUTORIZADA</b> 23 DIC 2019 Quito



## ORDENANZA No. 049 – 2019 - AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, ubicado en la parroquia Cochapamba (anteriormente Chaupicruz), tiene una consolidación del 37,03%; al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 16 años de asentamiento y 108 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 049 – 2019 - AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes No. IC-O-2019-002 de fecha 03 de enero de 2019, y No. IC-COT-2019-006 de fecha 13 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que**, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;
- Que**, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.”*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, “c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

**Que,** los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**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. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

**Que**, el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que**, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de

*carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...”*

- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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; y,
- Que,** mediante Resolución No. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.
- Que,** la Mesa Institucional reunida el 07 de agosto del 2018 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría Calderón, Coordinador Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Administración Zonal Eugenio Espejo; Arq. Yessica Burbano Responsable Técnica Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Administración Zonal Eugenio Espejo; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Administración Zonal Eugenio Espejo; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Administración Zonal Eugenio Espejo; Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dra. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Administración Zonal Eugenio Espejo; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Germania Maila, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Carlos Benitez, Delegado Registro de la Propiedad, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2018, de 06 de agosto del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”.

Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 237-AT-DMGR-2018, de 22 de agosto de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Moderado**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0651-OF, de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa para el AHHYC La Pulida Alta en general se presenta como un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL PROCESO DE  
REGULARIZACION INTEGRAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE

## HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO “LA PULIDA ALTA”.

**Artículo 1.- Objeto.** – La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 251930, sus pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, a favor de sus socios.

**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 contratado por el Asentamiento Humano, así como de los representantes legales y socios del Comité Barrial del Barrio La Pulida Alta, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los de los representantes legales y socios del Comité Barrial del Barrio La Pulida Alta.

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

El propietario del predio a través de su representante legal se compromete a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrá 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.** -

Número de Predio:	251930
Zonificación:	D10 (D203-50)
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	27
Área Útil de Lotes:	7.358,24m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	1906,28m <sup>2</sup>
Área Verde:	1.312,98 m <sup>2</sup>
Área Total del lote:	10.577,50m <sup>2</sup>

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

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.** - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 8 y 9.

**Artículo 8.- Del área Verde y del equipamiento comunal.** - El Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, el área de 1.312,98m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE						
ÁREA VERDE		Lindero	En parte	Total	Superficie	
	Norte:	Lote 1		9,59m	19,65m	1312,98m <sup>2</sup>
		Lote 2		10,06m		
	Sur:	Lote 20		17,70m	34,18m	
		Pasaje N54A		LD= 16,48		
	Este:	Lote 6		4,03m	58,17m	
Pasaje N54B			23,22 m			
Lote 11			9,98m			
Lote 15			20,94m			
Oeste:	Propiedad Privada		-	54,96m		

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 202-AT-DMGR-2018, de 23 de julio de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Moderado**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0651-OF, de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la

Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa para el AHHYC La Pulida Alta en general se presenta como un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes.

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

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”,

contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 16 años de existencia, con 37,03% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje N54C	1,47 m - 1,50 m (variable)
Pasaje N54B	9,00 m - 9,60 m (variable)
Pasaje N54A	8,00 m - 6,11 m (variable)
Pasaje Oe13B	6,00 m - 7,88 m (variable)

**Artículo 11.- 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	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Agua Potable	60%
Alcantarillado	70%
Energía Eléctrica	70%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.** - El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta", y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 42 de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Eugenio Espejo 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 final, expedido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.**- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

**Artículo 17.- De la entrega de escrituras individuales.** - El Comité Barrial del Barrio “La Pulida Alta”, a través de su representante legal deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de sus socios, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.** - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### 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-2019-0651-OF del 21 de agosto de 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

*“Los propietarios/poseionarios de los lotes 8, 9 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, que fueron excavados y dejaron 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 que conforma 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.*”

*Los propietarios/poseedores de los lotes de "La Pulida Alta" no deben realizar más excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*

*Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*

*Posterior a la regularización del AHHYC "La Pulida Alta", 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 Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Pulida Alta" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 24 de septiembre de 2019 y 01 de octubre de 2019.

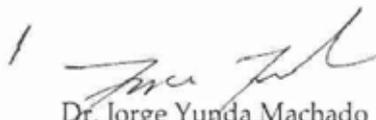


Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

**EJECÚTESE:**



Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



**QUITO SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO**  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



## ORDENANZA No. 050 – 2019 – AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, ubicado en la parroquia La Merced, tiene una consolidación del 45.71%; al inicio del proceso de regularización contaba con 14 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 16 años de asentamiento y 140 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 050 – 2019 – AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-167 de fecha 29 de junio de 2018 de la Comisión de Uso de Suelo; y, el Informe No. IC-O-2018-366 de fecha 08 de noviembre de 2018 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y el Informe No. IC-COT-2019-008 de fecha 13 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

- Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que, de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas...”;*
- Que, de conformidad al plano entregado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, de manera libre y voluntaria contribuyen con un área de 511.09 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, pese a no tener la obligación de contribución de área verdes por ser un predio rural.
- Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...”
- Que,** En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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 Resolución No. 037-2019 reformada mediante Resolución No. 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 12 de diciembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 12-UERB-OC-SOLT-2016, de 12 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “La Cocha Pasaje Loja”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 268-AT-DMGR-2017, de 1 de diciembre de 2017, califica al AHHYC “La Cocha Pasaje Loja” por movimientos en masa con un Riesgo Bajo Mitigable, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0649-OF, de fecha 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “La Cocha Pasaje Loja” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes del AHHYC, sin embargo se debe considerar un riesgo moderado mitigable en los lotes 3,4,35, debido a que se encuentran en sectores con moderada pendiente, y donde se reconocen proceso de escorrentía hacia las quebradas presentes en el sector.

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

literales a) y x); 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 “LA COCHA PASAJE LOJA”

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 593381, su cambio de zonificación, áreas verdes y pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, 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 “La Cocha Pasaje Loja”, ubicado en la parroquia La Merced, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, ubicado en la parroquia La Merced, 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.-**

Número de predio:	593381
Zonificación actual:	A9(A1003-35)
Lote mínimo:	1000 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural
Número de lotes:	35
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	21.071,42m2
Área de Pasajes:	2.279,70m2
Área Verde y Equipamiento Comunal	511.09m2
Área Afectación Vial (LOTES)	202.82m2
Área bruta del terreno Área Total	24.065,03m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 35, signados del uno (1) al treinta y cinco (35) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A18(A502-35); Lote mínimo: 500m2; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1; Altura Pisos 8 metros; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 35%.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con aéreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29 y 30.

**Artículo 8.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales, de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformativas, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que “...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas.”; Sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, el área de 511.09 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área Verde y Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  511.09m <sup>2</sup>
	Norte:	Propiedad Particular	-	36.27m	
	Sur:	Pasaje De las Mayas	-	21.45m	
	Este:	Pasaje de las Mayas	5.19m 18.64m	Ld=23.83m	
	Oeste:	Lote N° 5	-	19.46m	

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 268-AT-DMGR-2017, de 01 de diciembre de 2017, Ratificado y Rectificado mediante Oficio N°GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0649-OF, de fecha 21 de Agosto de 2019, el mismo que lo califica “... indicando que el AHHYC La Cocha Pasaje Loja en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**, esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas. Sin embargo se debe considerar un **Riesgo Moderado Mitigable** en los lotes 3, 4, 35 debido a que se encuentran en sectores con moderada pendiente y donde se reconocen procesos de escorrentía hacia las quebradas presentes en el sector”.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal 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 las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 16 años de existencia, con 45.71% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

PASAJE DE LAS MAYAS	8.00m.
PASAJE Oe2C	3.00m.

**Artículo 11.- 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	100%
Agua Potable	70%
Alcantarillado	70%
Electricidad	70%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.**- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa

institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Los Chillos 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 final, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, 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. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Cocha Pasaje Loja”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

**Artículo 17.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos y la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0649-OF, de fecha 21 de Agosto de 2019, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

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 3, 4, 35 para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas que se encuentran en sitios con pendientes moderadas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

Se dispone que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

Posterior a la regularización del AHHYC “La Cocha Pasaje Loja”, 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 Unidad Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Cocha Pasaje Loja” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 10 de enero de 2019 y 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



QUITO SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.



## ORDENANZA No. 051 -2019 - AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Portal Vega Troya”, ubicado en la parroquia Tumbaco, tiene una consolidación del 84.61%; al inicio del proceso de regularización contaba con 47 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 50 años de asentamiento y 104 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Portal Vega Troya”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No. 051 -2019 - AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-115 de fecha 17 de abril de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo; el Informe No. IC-O-2019-112 de fecha 28 de marzo de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, el Informe No. IC-COT-2019-007 de fecha 13 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

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

- Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

**Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...”

**Que,** En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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 Resolución No. 037-2019 reformada mediante Resolución No. 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

**Que,** la Mesa Institucional, reunida el 13 de diciembre del 2016 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zona Tumbaco; Srta. Viviana Chávez, Delegada del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Arq. Luis Andrade, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Arq. Jorge Campaña, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Tgla, Cristina Aguayza, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.19-UERB-OC-SOLT-2016, de 13 de Diciembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Portal Vega Troya”, a favor de sus copropietarios.

**Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 032-AT-DMGR-2018, de 07 de marzo de 2018, califica al AHHYC “Portal Vega Troya” por movimientos en masa con un Riesgo Bajo Mitigable, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0630-OF, de fecha 14 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “Portal Vega Troya” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes del AHHYC.

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 literales a) y x); 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 “PORTAL VEGA TROYA”**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 561507 y 282492, su cambio de zonificación y pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado "Portal Vega Troya", 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 "Portal Vega Troya", ubicado en la parroquia Tumbaco, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Portal Vega Troya", ubicado en la parroquia Tumbaco, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.-** Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-**

Predio Número:	561507	282492
Zonificación actual:	A8(A603-35)	A8(A603-35)
Lote mínimo:	600 m2	600 m2

Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3 (RU2) Residencial Urbano 2	(RU3) Residencial Urbano 3 (RU2) Residencial Urbano 2 (RU1) Residencial Urbano 1
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	26	
Área útil de lotes:	8.380,53m <sup>2</sup>	
Área de vías y pasajes:	1.430,19m <sup>2</sup>	
Área Afectación Canal de Riego:	91.97m <sup>2</sup>	
Área bruta del terreno (Área Total):	9.902,69m <sup>2</sup>	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 26, signados del uno (1) al veinte y seis (26) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D4 (D303-80); Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>; Altura Pisos 12 metros; No. de Pisos: 3; COS en Planta Baja: 80%, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU3) Residencial Urbano 3.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con aéreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, y 26.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Portal Vega Troya", 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.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Portal Vega Troya", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 032-AT-DMGR-2018, de 07 de marzo

de 2018, Ratificado mediante Oficio N°GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0630-OF, de fecha 14 de Agosto de 2019, el mismo que lo califica *“el AHHYC Portal Vega Troya en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los Lotes”*.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De los Pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“Portal Vega Troya”*, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 50 años de existencia, con 84.61% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje N6B	6.00m
Pasaje E7	5.00m
Pasaje E6C (variable)	6.00m / 4.92m
Pasaje N6C	6.00m

**Artículo 11.- 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:	100%
Agua Potable:	20%
Alcantarillado:	20%
Electricidad:	20%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.**- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional,

plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Tumbaco 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 final, expedido por la Administración Zonal Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Portal Vega Troya”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Portal Vega Troya”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Portal Vega Troya”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

**Artículo 17.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

#### Disposiciones Generales

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

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. Oficio N°GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0630-OF, de fecha 14 de Agosto de 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el único pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

Posterior a la regularización del AHHYC "Portal Vega Troya", 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 Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Tumbaco deberá comunicar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 31 de mayo de 2018; y, 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

QUITO

CERTIFICO QUE  
El documento que antecede en .....  
fojas es el original del documento que reposa  
bajo la custodia de esta Secretaría.

.....  
FIRMA AUTOGRAFICA

23 Dic-2019.

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



## ORDENANZA No 052 – 2019 - AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, ubicado en la parroquia Chilibulo antes La Magdalena, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 46 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 47 años de asentamiento y 44 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, 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. IC-O-2019-040 de fecha 14 de febrero de 2019 y el No. IC-COT-2019-013 de fecha 20 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

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

*identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial; y*

- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 de la excepción de las áreas verdes dispone: “... *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...*”;
- Que,** el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...*”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 19 de noviembre de 2018 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lic. Pablo Melo O., Coordinador UERB- Quitumbe, Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Abg. Carolina Espinosa, Directora de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro; Arq. Mauricio Zapata, Delegado de la Dirección de Gestión del Territorio de la Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 003-UERB-EA-SOLT-2018, de 25 de octubre de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Federico Pérez Intriago”, a favor de sus copropietarios;

Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 197-AT-DMGR-2018, de 19 de julio de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Moderado** y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0665-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos Subrogante, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa como Riesgo Moderado, sin embargo **rectifica** el nivel de riesgo como Mitigable; en tal virtud indica que todos los lotes del AHHYC “Federico Pérez Intriago” tienen una calificación de **Riesgo Moderado Mitigable**.

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 literales a) y x); 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 REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “FEDERICO PÉREZ INTRIAGO”.

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 602925, su zonificación actual y escalinatas; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado “Federico Pérez Intriago”, 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 “Federico Pérez Intriago”, ubicado en la parroquia ubicado en la parroquia antes La Magdalena hoy Chilibulo, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los 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 "Federico Pérez Intriago", ubicado en la parroquia antes La Magdalena hoy Chilibulo, 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.-**

N° de Predio:	602925
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Número de lotes:	11
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2.
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Área Útil de Lotes:	3.409,42 m2
Área de vías y Pasajes:	291,82 m2
Área total del predio:	3.701,24 m2

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.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), (D) sobre línea de fábrica, lote mínimo: 200 m2, número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y

Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con aéreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 5 y 11.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 197-AT-DMGR-2018, de 19 de julio de 2018, el mismo que lo califica por movimientos en masa con un **Riesgo Moderado** y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0665-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo Subrogante, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica la calificación del nivel de riesgo frente a movimientos en masa como Riesgo Moderado, sin embargo **rectifica** el nivel de riesgo como Mitigable; en tal virtud indica que todos los lotes del AHHYC “Federico Pérez Intriago” tienen una calificación de **Riesgo Moderado Mitigable**.

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

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

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

suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- las escalinatas.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 47 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las escalinatas con los siguientes anchos:

Escalinata Oe9J	2,80m a 3,02 m
Escalinata Oe9I	2,97m a 3,60 m

**Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles y de infraestructura han sido ejecutadas al 100% en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”.

**Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Federico Pérez Intriago”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 14.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 15.- 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 No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0665-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que los propietarios de los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 realicen las respectivas obras de mitigación en los cortes de terreno realizados para la implementación de viviendas. Estas obras corresponden a muros de protección cuyo diseño definitivo deberá ser realizado por un profesional competente y posterior a un estudio de estabilidad de taludes.

Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Federico Pérez Intriago" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



**QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO**  
ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

**ORDENANZA No 052 – 2019 - AHC**

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de abril de 2019; y, 01 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



## ORDENANZA No. 053 – 2019 -AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, ubicado en la parroquia Chilibulo antes La Magdalena, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 33 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 34 años de asentamiento y 44 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, 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 los Informes No. IC-O-2019-042 de fecha 14 de febrero de 2019; y; No. IC-COT-014-2019 de fecha 20 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*;

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las*

*materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial; y*

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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 de la excepción de las áreas verdes dispone: “... *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...*”;
- Que, el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que, la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...*”;
- Que, en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que, mediante Resolución No. C 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que, la Mesa Institucional, reunida el 22 de octubre de 2018 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Lic. Pablo Melo O., Coordinador UERB- Quitumbe, 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 Riesgos, Abg. Carolina Espinosa, Directora de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro; Arq. Mauricio Zapata, Delegado de la Dirección de Gestión del Territorio de la Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° N°001-UERB-EA-SOLT-2018, de 15 de octubre de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "La Dolorosa 2 Etapa 2", a favor de sus copropietarios.

**Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 066-AT-DMGR-2018, de 12 de abril de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Bajo Mitigable** y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0667-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos Subrogante, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2" en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**.

**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 literales a) y x); 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 REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA DOLOROSA 2 ETAPA 2".

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 196231 y pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado "La Dolorosa 2 Etapa 2", 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 “La Dolorosa 2 Etapa 2”, ubicado en la parroquia ubicado en la parroquia antes La Magdalena hoy Chilibulo, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los 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 “La Dolorosa 2 Etapa 2”, ubicado en la parroquia antes La Magdalena hoy Chilibulo, 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.-**

N° de Predio:	196231
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Número de lotes:	11
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano

Área Útil de Lotes:	2.672,65 m2
Área de vías y Pasajes:	395,48 m2
Área total del predio:	3.068,13 m2

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.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80), (D) sobre línea de fábrica, lote mínimo: 200 m2, número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%; uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 066-AT-DMGR-2018, de 12 de abril de 2018, el mismo que lo califica por movimientos en masa con un **Riesgo Bajo Mitigable** y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0667-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo Subrogante, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se **ratifica** en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHC “La Dolorosa 2 Etapa 2” en general presenta **Riesgo Bajo Mitigable**.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de

la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Eloy Alfaro para seguimiento y control respectivo. En el caso de no presentarse el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- de los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 34 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Oe10H	2,97m a 3,05m
Pasaje Oe10I	4,81m

**Artículo 10.- 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	100%
Agua Potable	40%
Alcantarillado	40%
Energía Eléctrica	30%

**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, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro 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 final, expedido por la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 “La Dolorosa 2 Etapa 2”, 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 “La Dolorosa 2 Etapa 2”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Dolorosa 2 Etapa 2”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante

Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

**Artículo 16.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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.

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

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

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

**Artículo 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.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0667-OF, de fecha 28 de agosto del 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que mediante mingas comunitarias se implemente mantenimiento de los sumideros de la calle Chilibulo para prevenir obstrucciones y taponamientos que impidan la conducción de la escorrentía pluvial al sistema de alcantarillado existente.

Los posesionarios/propietarios de los lotes 2 y 3 deberán realizar la obra de protección del terreno que corresponde a un muro de protección, cuyo diseño final será determinado por un especialista con el respectivo sustento de un estudio geotécnico de estabilidad del talud.

Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM) individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Dolorosa 2 Etapa 2” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de abril de 2019; y, 01 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.

EJECÚTESE:



Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)



QUITO SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



ORDENANZA N°. 054-2019-AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 86.67%; al inicio del proceso de regularización contaba con 20 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 21 años de asentamiento y 140 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, 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. IC-COT-2019-010 de 20 de septiembre de 2019, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

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

*territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

- Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 de la excepción de las áreas verdes dispone: “... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”;
- Que, el Libro IV.7., Título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que, la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”;
- Que, en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que, mediante Resolución No. C 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que, la Mesa Institucional, reunida el 17 de septiembre de 2018 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Dr. Ángel Granja, Administrador Zonal Calderón; Dra. Carolina Castro, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán e Ing. Elizabeth Carrión, Delegados de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 004-UERB-AZCA-SOLT-2018, de fecha 17 de septiembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento

Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Barrio Pasaje los Rosales, a favor de sus copropietarios.

Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 235-AT-DMGR-2018, de fecha 22 de agosto de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Bajo**, para los lotes expuestos y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0686-OF, de fecha 03 de septiembre del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad califica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “Pasaje los Rosales” presenta en general un **Riesgo Bajo Mitigable**, para todos los lotes.

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 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO BARRIO PASAJE LOS ROSALES, A FAVOR DE SUS  
COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 344585, mantener la zonificación y pasaje; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Barrio Pasaje los Rosales, 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 Barrio Pasaje los Rosales, ubicado en la parroquia Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, 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:	344585	
Clave catastral:	13312 04 008	
<b>REGULACION SEGÚN IRM:</b>		
Zonificación:	D3(D203-80)	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2	200 m2
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU3) Residencial Urbano 3
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	15	
Área útil de lotes:	5.884,36 m2	
Área de vías y pasajes:	1.034,35 m2	
Área de afectación vial:	152,13 m2	
Área total del lote:	7.070,87 m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 15, signados del uno (1) al quince (15), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU3) Residencial urbano 3.

La zonificación para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 se mantiene en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial urbano 2.

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

**Artículo 7.- Exoneración del porcentaje de área verde y de equipamiento comunal.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 235-AT-DMGR-2018, de fecha 22 de agosto de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Bajo**, para los lotes expuesto y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SCSG-DMGR-2019-0686-OF, de fecha 03 de septiembre del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad califica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC "Pasaje los Rosales" en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**, para todos los lotes.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Calderón para su conocimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el

cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- Del pasaje.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 21 años de existencia, con 86,67% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe10B	6,00 m.
--------------	---------

**Artículo 10.- 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	100,00%
Agua Potable	10,00%
Alcantarillado	100,00%

**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, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. ☞

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

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final, expedido por la Administración Zonal Calderón, 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 Barrio Pasaje los Rosales, se sujetarán 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 el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio Pasaje los Rosales, 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. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada

**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 denominado Barrio Pasaje los Rosales, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza 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 mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha

resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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.

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

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

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

**Artículo 15.- 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 No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0686-OE, de fecha 03 de septiembre del 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- *“Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente un sistema adecuado de conducción de escorrentía pluvial (cunetas o zanjas) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo, arrastre y acumulación de material sólido en lotes o barrios ubicados en cotas inferiores mientras se implementa la infraestructura vial adecuada (asfalto, adoquín, etc.).*
- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan viviendas adicionales en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Pasaje Los Rosales” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”*

**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 05 de noviembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

<b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b>
---------------------------------

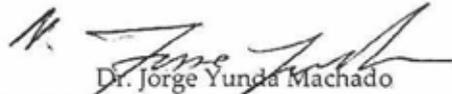
La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre de 2019 y 05 de noviembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre de 2019.

**EJECÚTESE:**



Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de noviembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

QUITO SECRETARÍA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

	<b>CERTIFICO QUE</b>
	El documento que antecede en ..... -12- fojas es el copia del documento que reposa bajo la custodia de esta Secretaría. ..... FIRMA AUTORIZADA 23 DIC 2019 Quito.....



## ORDENANZA No. 055-2019-AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", ubicado en la parroquia Guamaní antes Chillogallo, tiene una consolidación del 37,5%; al inicio del proceso de regularización contaba con 8 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 11 años de asentamiento y 160 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No. 055-2019-AHC  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC- 2017-195 de fecha 31 de julio de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo; y, el Informe No. IC-COT-2019-009 de fecha 20 de septiembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;
- Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 0147 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. 0147 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 su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

Que, la Mesa Institucional, reunida el 28 de diciembre del 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Abg. Jorge Eduardo Calle, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Ing. Edwin Guevara, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Jorge Campaña, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula tu Barrio-Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.023-UERB-Q-SOLT-2016, de 22 de diciembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Victoria del Buen Vivir", 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 literales a) y x); 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 REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "VICTORIA DEL BUEN VIVIR".

Artículo 1.- Objeto. - Reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5137374, su cambio de zonificación, áreas verdes, vías y pasajes; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", ubicado en la parroquia antes Chillogallo hoy Guamaní, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, excepto que hayan sido inducidos al 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 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 “Victoria del Buen Vivir”, ubicado en la parroquia antes Chillogallo hoy Guamaní, 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.** -

N° de Predio:	5137374
Zonificación actual:	A1(A602-50) / A31 (PQ)
Lote mínimo:	600 m <sup>2</sup>
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección ecológica / Conservación del patrimonio natural
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	40
Área Útil de Lotes:	11.377,73m <sup>2</sup>
Área de vías y Pasajes:	1.022,81m <sup>2</sup>
Área Verde y Comunal:	1.304,60 m <sup>2</sup>
Faja por Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	528,50 m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Área Total):	14.233,64 m <sup>2</sup>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 40, signados del uno (1) al cuarenta (40) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados del 1 al 40 modificarán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN D3 (D203-80) / A31 (PQ); LOTE MÍNIMO: 200 m2, manteniendo la FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (D) sobre línea de fábrica; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural.

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

Artículo 7.- Del área verde y área de equipamiento comunal. - Los copropietarios del predio dónde se encuentra El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, el área de 1.304,60 m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  1.028,51 m2
	Norte:	Lote "10"	---	31,09m.	
	Sur:	Lote "11"	---	31,06 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	33,10 m.	
	Oeste:	Calle S58E	---	33,10 m.	

Área Verde y Comunal					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  276,09 m2
	Norte:	Lote "34"	13,18 m.	31,95m.	
		Pasaje S58E	6,00 m.		
		Lote "35"	12,77 m.		
Sur:	Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	35,43 m.		
Este:	Propiedad Particular	---	8,25 m.		

	Oeste:	Propiedad Particular	---	3,90 m.	
--	--------	----------------------	-----	---------	--

Artículo 8.- De la Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área a ser transferida al Municipio). - Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 528,50 m<sup>2</sup>, de las Áreas a ser Transferida al Municipio establecidas en la faja de protección por borde superior de Quebrada, de conformidad al siguiente detalle:

Área a ser transferida al Municipio					
Área a ser transferida al Municipio 1 (Protección Quebrada)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE  528,50 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área Verde 2	---	35,43m.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada	---	34,87 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	15,88 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	15,49 m.	

Artículo 9.- Calificación de Riesgos. - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 251-AT-DMGR-2017, de 27 de noviembre de 2017, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Bajo Mitigable**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0631-OF, de fecha 14 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad informe la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC "Victoria del Buen Vivir" en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos los lotes.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, 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 las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de las instancias correspondientes y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De las vías y pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Victoria del Buen Vivir”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 11 años de existencia, con 37.5% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías y pasajes con el siguiente ancho:

Calle “Camilo Orejuela” de 12.00m

Pasaje S58E de 6,00 m

**Artículo 11.- 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:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	20%
Alcantarillado:	20%
Energía Eléctrica:	20%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 42 de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 13.- 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 final, expedido por la Administración Zonal Quitumbe, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. -** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Victoria del Buen Vivir", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa vigente.

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

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.** - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0631 OF del 14 de agosto de 2019 los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles y pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

En caso de que se realicen desbanques de tierra (excavaciones) y se generen taludes en los lotes de la zona con mayor pendiente (10 a 15 grados aprox.), se deberá garantizar la seguridad y estabilidad de esos taludes mediante las medidas de mitigación necesarias según cada caso, sustentadas con un estudio geotécnico específico en el sitio.

Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

Posterior a la regularización del AHHYC “Victoria del Buen Vivir”, 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 Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Victoria del Buen Vivir” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 05 de noviembre de 2019.



Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre de 2019 y 05 de noviembre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre de 2019.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de noviembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 08 de noviembre de 2019.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICO QUE El documento que antecede es -12- fojas es fiel copia del documento que se pasa por la custodia de esta Secretaría.

FIN DE AUTORIZADA

QUITO 20 DIC 2019

QUITO SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre de 2019 y 03 de diciembre de 2019.- Quito, 05 DIC. 2019

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito 05 DIC. 2019

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 05 de diciembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC. 2019

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



SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DULOSO O FRAUDIVO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.



## ORDENANZA No. 056-2019-AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, ubicado en la parroquia Conocoto, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 24 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 25 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionarse y 44 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, 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. IC-2019-96 de fecha 25 de febrero de 2019 de la Comisión de Uso de Suelo; Informe No. IC-O-2019-201 de fecha 31 de mayo de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y el Informe No. IC-COT-19 de fecha 29 de noviembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial;

## CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...);”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

- Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que, el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que, el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...”
- Que, En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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 Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la

metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

- Que,** 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.05-UERB-OC-SOLT-2018, de 30 de octubre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: San Juan de Conocoto “Sector Mora”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 266-AT-DMGR-2018, de 14 de septiembre de 2018, califica al AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora” por movimientos en masa con un Riesgo Moderado, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF, de fecha 03 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa , indicando que el AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora” en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de Riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora”, tienen una calificación de Riesgo Moderado Mitigable.

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 literales a) y x); 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 SAN JUAN DE CONOCOTO “SECTOR MORA”**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 275968, su cambio de zonificación y pasaje sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, 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 San Juan de Conocoto “Sector Mora”, ubicado en la parroquia Conocoto, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.** - Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas. –

Predio Número:	275968
Zonificación actual:	A8 (A603-35)
Lote mínimo:	600m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11
Área útil de lotes:	1.918,59 m2
Área de Pasaje:	286,82 m2
Área de Afectación Vial (Lotes)	27,21 m2
Área de Afectación Vial (MACRO LOTE)	3,95 m2
Área bruta del terreno (Área Total):	2.236,57 m2

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.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación para los 11 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Lote mínimo: 200 m2; Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU1) Residencial Urbano 1.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.** - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 5 y 6.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", 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.- Calificación de Riesgos.**- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 266-AT-DMGR-2018, fecha 14 de septiembre del 2018, y Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR2019-0683-OF, de 03 de septiembre de 2019, el mismo que lo califica "... indicando que el AHHYC San Juan de Conocoto Sector Mora en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo indica que todos los lotes del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" tienen una calificación de Riesgo Moderado Mitigable.

*Se debe indicar que la calificación de riesgo determinada se basa en las condiciones topográficas del AHHYC y no por elementos puntuales reconocidos, por tal motivo no cabe especificar medidas de mitigación particulares para cada predio."*

**Artículo 10.- De los pasajes.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe6D AUGUSTO MARURI	3.90 m
----------------------------	--------

**Artículo 11.- 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:	30%
Electricidad:	70%

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

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

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos 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 Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. -** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras

civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

**Artículo 17.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

Dicha solicitud para ser evaluada, deberá ser presentada con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.** - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los

valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al Oficio No GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF, de fecha 03 de Septiembre de 2019, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 266-AT-DMGR-2018, fecha 14 de septiembre del 2018.

Los propietarios / poseionarios de los lotes de “San Juan de Conocoto Sector Mora”, no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Juan de Conocoto Sector Mora”, lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 03 de diciembre de 2019.



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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre de 2019 y 03 de diciembre de 2019.- Quito, 05 DIC 2019

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 05 de diciembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

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



QUITO SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDUL  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



## ORDENANZA No. 057-2019-AHC

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca tiene una consolidación del 84,62%; al inicio del proceso de regularización contaba con 39 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 42 años de asentamiento, 13 lotes a fraccionarse y 52 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad. 

## ORDENANZA No. 057-2019-AHC

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2018-340 de 08 de noviembre de 2018, de la Comisión de Uso de Suelo.

Vistos los Informes No. IC-O-2019-108 de 28 de marzo de 2019; No. IC-COT-2019-012 de 20 de septiembre de 2019; y No. IC-COT-2019-020 de 20 de noviembre de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

- Que, los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 artículo 424 del COOTAD reformado en su parte pertinente sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, establece que *"Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas."*;
- Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que, la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal

del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que, el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que, la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...*”
- Que, en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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;
- y,
- Que, mediante Resolución No. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma. (D)

- Que, la Mesa Institucional, reunida el 15 de diciembre del 2016 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dr. Rolando Ruiz, Director Jurídico de la Administración Municipal Zonal Eugenio Espejo; Arq. Vinicio Robalino, Director de Gestión del Territorio Administración Municipal Zonal Eugenio Espejo; Arq. Elizabeth Ortiz Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Tec. Marco Quinatoa, Delegado Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio – Eugenio Espejo; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico; Abg. Sebastián Mata Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 005-UERB-AZEE-SOLT-2016, de 14 de diciembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, a favor de sus copropietarios.
- Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos 134-AT-DMGR-2018, de 22 de mayo de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un Riesgo Medio Mitigable para los lotes 4 al 13 y para los lotes 1,2 y 3, el nivel de riesgo es Muy Alto Mitigable y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.; y,
- Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SCSG-DMGR-2019-0682-OF, de fecha 03 de septiembre de 2019, en el cual **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa indicando que el AHHYC Colinas de Cruz Pamba en general presenta un Riesgo Medio Mitigable para los lotes 4 al 13 y para los lotes No. 1,2 y 3, el nivel de riesgo es Muy Alto Mitigable.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y Art. 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, 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 BARRIO “COLINAS DE CRUZ PAMBA”.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5049680, su zonificación y su vía, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, 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 Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.** - Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.** -

Predio:	5049680
Zonificación actual:	A6(A25002-1.5) D4(D303-80) D3 (D203-80) A31(PQ)
Lote mínimo:	25000 m2 300 m2 200 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada (D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal:	(RU2) Residencial Urbano 2 (PE/CPN) Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural (AR) Agrícola Residencial
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	13
Área Útil de Lotes:	5598,39m2
Área de Vías y Pasajes:	1.180,30m2
Área de Faja de Protección de BSQ en lotes:	924,27m2
Área total:	7702,96m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento es de 13, signados del uno (1) al trece (13), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D4 (D303-80) / A31(PQ) , forma de ocupación: (D)

Sobre Línea de Fábrica/(A) Aislada, Lote mínimo: 300 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 para los lotes que se encuentra en zona urbana / (RR2) Residencial Rural 2 para los que se encuentran en zona Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.** - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes 9 y 10.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.**- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Colinas de Cruz Pamba", conforme a la normativa vigente se les exonera de la contribución del 15% del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social; y de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que "...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas."

**Artículo 9.- Calificación de Riesgo.**- Los copropietarios del predio en el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Colinas de Cruz Pamba", deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 134-AT-DMGR-2018, de 22 de mayo de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Medio Mitigable** para los lotes 4 al 13 y para los lotes 1,2 y 3, el nivel de riesgo es **Muy Alto Mitigable** y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0682-OF, de fecha 03 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el cual **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa indicando que el AHHYC Colinas de Cruz Pamba en general presenta un **Riesgo Medio Mitigable** para los lotes 4 al 13 y para los lotes No. 1,2 y 3, el nivel de riesgo es **Muy Alto Mitigable**. 

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

La Agencia Metropolitana de Control será notificada con el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos presentada por el AHHYC, y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De las vías.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 42 años de existencia, con 84,62%% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza la calle con el siguiente ancho:

CALLE JOSE FELIX BARREIRO	9m
---------------------------	----

**Artículo 11.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado

Barrio “Colinas de Cruz Pamba”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

**Artículo 12.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 13.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

**Artículo 14.- 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 No. GADDMQ-SCSG-DMGR-2019-0682-OF, de fecha 03 de septiembre de 2019 se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 134-AT-DMGR-2018, de fecha 22 de mayo de 2018:

- Los propietarios/poseionarios de los lotes que implementaron estructuras sin respetar los bordes superiores de quebrada antes de terminar con el proceso de regularización, deben reubicar dichas estructuras en otro lugar del predio con la finalidad de evitar posibles colapsos al encontrarse cercanos a la quebrada S/N afluente de la quebrada Gualo. Específicamente a los lotes 2 y 3 de no acatar esta recomendación podría subir su nivel de riesgo a Muy Alto No Mitigable.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Colinas de Cruz Pamba” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Los propietarios y/o poseionarios actuales no deberán construir más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumentar 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 respectivos Informes de Regularización Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Colinas de Cruz Pamba” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**Disposición Final.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad. 

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 03 de diciembre de 2019.

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de octubre de 2019 y 03 de diciembre de 2019 - Quito, 05 DIC 2019

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 05 de diciembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)



QUITO SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEJA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.



ORDENANZA No. 058-2019-AHC

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Redin 2”, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 54,55%, al inicio del proceso de regularización contaba con 18 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 19 años de asentamiento, 11 número de lotes a fraccionar y 44 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Redin 2”, 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

Vistos los Informes No. IC-O-2019-005 de fecha 03 de enero de 2019; y, No. IC-COT-2019-021 de fecha 29 de noviembre de 2019 expedidos por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

## CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias."*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales."* D

- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, "*c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*";
- Que,** los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: "*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial*;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”;
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; *Q*

- Que, mediante Resolución No. C 037-2019, reformada por Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dicha Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis, revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que, la Mesa Institucional, reunida el 17 de septiembre de 2018 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Dr. Ángel Granja, Administrador Zonal Calderón; Dra. Carolina Castro, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán e Ing. Elizabeth Carrión, Delegados de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Luis Villamil Llor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-AZCA-SOLT-2018, de fecha 17 de septiembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “El Redín 2”, a favor de sus copropietarios;
- Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 131-AT-DMGR-2018, del 29 de mayo de 2018, califica al AHHYC “El Redín 2” en general por movimientos en masa con un Riesgo Bajo Mitigable, para todos los lotes y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- y,
- Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0712-OF, de fecha 11 de septiembre del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica el nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “El Redín 2”, en general presenta en un **Riesgo Bajo Mitigable**. ☺

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 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN  
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS  
SOCIAL DENOMINADO “EL REDÍN 2”

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 631911, su vía, mantener su zonificación y transferencia de áreas verdes; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Redín 2”, 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 “El Redín 2”, ubicado en la parroquia Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los 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 “El Redín 2”, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.** - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas.** -

Nº de predio:	631911	
REGULACION SEGÚN IRM:		
Zonificación:	D3(D203-80)	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2	200 m2
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1	(RU3) Residencial Urbano 3
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11	
Área útil de lotes:	6.010,42 m2	
Área de vías:	747,65 m2	
Área Verde:	923,45 m2	
Área total del predio:	7.681,52 m2	

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. 

**Artículo 5.- Zonificación de lotes.** - Los lotes fraccionados mantienen su zonificación en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; en relación al uso principal de suelo se establece: para los lotes 1,9,10 y 11 (RU3) Residencial urbano 3 y, para los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 (RU1) Residencial urbano 1.

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

**Artículo 7.- Del Área Verde.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Redin 2", están exentos de la contribución del porcentaje del 15% de áreas verdes y comunales por ser considerados de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes un área total de 923,45 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde:	Norte:	Lote 8		34,69 m.	923,45 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote 7	20,32 m.	49,30 m.	
			15,03 m.		
			13,95 m.		
	Este:	Propiedad particular		17,84 m.	
Oeste:	Calle S3C		32,72 m.		

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “El Redín 2”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 131-AT-DMGR-2018, del 29 de mayo de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Bajo Mitigable**, para la totalidad de los lotes y, sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SCSG-DMGR-2019-0712-OF, de fecha 11 de septiembre del 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad **ratifica** la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa e indica que el AHHYC “El Redín 2” en general presenta en general un **Riesgo Bajo Mitigable**.

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

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

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- De la vía.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Redín 2", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 19 años de existencia, con 54,55% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza la vía con el siguiente ancho:

Calle S3C	8,00 m.
-----------	---------

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

Calzada:	100,00%
Bordillos:	100,00%
Aceras:	100,00%
Agua Potable:	65,00%
Alcantarillado:	65,00%
Energía Eléctrica:	65,00%

**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, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa

o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 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 "El Redin 2" se sujetarán 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Redin 2" 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Redin 2", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019. ☞

La inscripción de la presente ordenanza 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 mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren 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.

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

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

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

**Artículo 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.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0712-OF, de fecha 11 de septiembre del 2019, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe Técnico de evaluación de riesgos No. 131-AT-DMGR-2018, de fecha 19 de mayo de 2018.

- *“Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “El Redín 2” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”*

**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 03 de diciembre de 2019.



Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de abril de 2019 y 03 de diciembre de 2019.- Quito, 05 DIC 2019

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 05 de diciembre de 2019.- Distrito Metropolitano de Quito, 05 DIC 2019

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

<b>SECRETARÍA GENERAL</b> CONCEJO METROPOLITANO <b>QUITO</b>	<b>CERTIFICO QUE</b> El documento que antecede en <u>-13-</u> fojas es fiel copia del documento que figura bajo la custodia de esta Secretaría.
	 HUBO AUTORIZACIÓN Quito, 25 DIC 2019

**QUITO SECRETARÍA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO**  
ESTA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O F  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.



## ORDENANZA No. OT - 001 – 2019 – PUOS

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que, según lo determinado en el artículo IV.1.22 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación.

El PUOS tiene una vigencia de 5 años y puede ser actualizado mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y proyectos especiales. Asimismo, según lo establecido en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, puede ser revisado excepcionalmente por el Concejo metropolitano en los siguientes casos: (a) cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcionen datos que exijan una revisión o actualización; (b) cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos; (c) cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes; (d) por solicitud edilicia.

En el mes de marzo del año 2015 se expidió la Ordenanza Metropolitana No. 041 que aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025. En dicha Ordenanza, a través de la Disposición Transitoria Única, se dispuso a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que presente la actualización del Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) para conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

En el proceso legislativo de actualización del PUOS, la Comisión de Uso de Suelo y el Concejo Metropolitano utilizaron un instrumento de trabajo en el que se detalló, identificó y validó todos los casos en los que procedían cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, que se denominó Matriz de Cambios 2016. Sobre esta base se aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio del año 2016, que actualizó el PUOS. Los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación, anexos a esta ordenanza debían registrar exclusivamente los cambios contenidos en la Matriz de Cambios 2016 y aprobados por el Concejo Metropolitano.

La ciudadanía realizó observaciones las mismas que fueron verificada por los integrantes de la Comisión de Uso de Suelo, determinando que existían inconsistencias entre los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 127, de julio de 2016, y los casos contenidos en la Matriz de Cambios 2016, expresamente aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito. En consecuencia, entre noviembre de 2016 y abril de 2017, en reuniones de la Comisión de Uso de Suelo y mesas de trabajo, se analizó las referidas inconsistencias, determinando con claridad los casos que no formaron parte de la Matriz de Cambios 2016 y fueron incorporados en los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación anexos al PUOS de la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentó a la Comisión de Uso de Suelo la matriz de 354 casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016.

El 19 de diciembre de 2017 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 0192, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y que sustituyó los mapas PUOS U2-1, Mapa de Uso de Suelo Principal (2017-03-21) y Mapa PUOS Z2-1, de Ocupación y Edificabilidad (2017-03-21), anexos a la Ordenanza Metropolitana No. 0127. El objetivo del Concejo Metropolitano al promulgar esta ordenanza modificatoria, según lo establecido expresamente en la exposición de motivos, fue contar con un PUOS cuyos mapas de Uso de Suelo y de Ocupación y Edificabilidad sean coincidentes con los cambios que analizó y aprobó el Concejo Metropolitano en la sesión del segundo debate llevada a cabo el 18 de julio de 2016, en concordancia con los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2016, que sirvió como instrumento de trabajo para identificar los polígonos de cambio.

En la aprobación de la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017, el Concejo Metropolitano dejó en claro que ese proceso legislativo no eximía a los funcionarios responsables de las acciones administrativas, civiles y penales que pudieran efectuarse en su contra por las incorporaciones realizadas en los mapas PUOS, sin conocimiento expreso del Concejo Metropolitano, por no haber constado en la Matriz de Cambios 2016. Consecuentemente, se llevó a cabo el proceso sumario administrativo correspondiente.

La Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de diciembre de 2017 dispuso a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presentar, en un plazo de 90 días, un Plan de Trabajo que permita a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano analizar los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 para su oportuno tratamiento en el marco de una futura reforma al PUOS.

Entre los meses de octubre de 2018 y marzo de 2019, y en el marco de una nueva actualización del PUOS, conforme lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0192, la Comisión de Uso de Suelo realizó siete mesas de trabajo en las que se analizó todos los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, resolviendo en cada uno la procedencia o improcedencia del cambio en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación, conforme a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico metropolitano vigente y a los análisis técnicos territoriales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en adelante STHV.

El resultado de dichas mesas de trabajo, se compiló en 5 matrices que contienen la totalidad de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, categorizados de la siguiente manera: a) Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019; b) Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS, sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV; c) Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustenten su cambio en el PUOS; d) Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las ordenanzas de connotación ambiental correspondientes y; e) Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones.

Para las ordenanzas de áreas de protección ecológica, que contienen los polígonos detallados en la mencionada Matriz 4, la Comisión de Uso de Suelo resolvió que las mismas deberán ser modificadas con el objetivo de delimitar con mayor precisión las macro-áreas establecidas en sus respectivos mapas.

Como resultado de este proceso de análisis, se definió la “Matriz de Cambios 2019”, instrumento de trabajo para identificación y registro de los polígonos de cambio propuestos para la presente actualización del PUOS.

Del total de los 354 polígonos analizados por la Comisión de Uso de Suelo, se incorporan a la Matriz de Cambios 2019 y proceden a una modificación al PUOS, 100 polígonos por ser técnicamente viables, de conformidad con lo acordado en las mesas de trabajo antes señaladas, en razón de uno o varios de los siguientes parámetros: (i) asignación de datos; (ii) equipamientos; (iii) grado de consolidación urbana; (iv) protección ecológica; (v) protección especial y; (vi) homologación del sector. Dichos polígonos son los que se detallan en la matriz 1 previamente mencionada, la cual incluye los parámetros técnicos que sustentan los cambios de cada uno de los polígonos.

Adicionalmente, entran a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, 4 casos que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios y del Dr. Sergio Garnica, en su calidad de presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se incorporan al proceso de actualización del PUOS, los cuales son:

No.	Caso	Oficio de petición
1	Familia Arroyo Acosta	SGC-2019-0290 SGC-2019-0365 Gdoc: 2019-004280
2	Predio Fábrica Zaimella	SGC-2018-1238 Gdoc: 2018-111949
3	Predios Avenida Interoceánica	SGC.2018-3863 Gdoc: 2018-145665
4	Predios Hacienda Nápoles	Gdoc: 2018-162454

Es así que, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 22 de abril de 2019, reinstalada el 24 de abril de 2019, se analizaron las peticiones de los 4 casos mencionados y se determinó las asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación, fundamentadas en el análisis urbanístico del entorno y las condiciones físico-ambientales del mismo, presentado por la STHV en las respectivas mesas de trabajo a través de la herramienta digital del PUOS. Dichos casos se incorporan, como 8 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019.

De igual manera, se incorpora dentro de la Matriz de Cambios 2019, un (1) polígono que comprende el predio N° 1355039, en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Administración General, y a través del "Convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.", suscrito por el Econ. Rubén Flores Agreda, Administrador General del MDMQ y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., se compromete al cambio de zonificación del predio en mención, codificado en la Matriz de Cambios 2019 como 009CUS, en compensación por el valor de expropiación del inmueble en mención, ocasionado por la construcción de la infraestructura vial "Ruta Viva". Dicho caso adicional fue solicitado por el Dr. Sergio Garnica, en su calidad de presidente de la Comisión de Uso de Suelo, y se detalla a continuación: *OK*

No.	Caso	Oficio de petición	Petición edilicia
-----	------	--------------------	-------------------

*f*

1	Predio Convenio Ruta Viva Consermín	SGC-2019-1384 Gdoc: 2019-051057	Resolución CUS
---	--	------------------------------------	----------------

El 06 de mayo de 2019 el Concejo Metropolitano de Quito conoció en primer debate el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018. La Matriz de Cambios 2019 anexada a dicha propuesta de ordenanza modificatoria contenía 109 polígonos de cambio organizados de la siguiente manera: 100 polígonos que formaban parte de los 354 casos que no se registraron en la Matriz de Cambios 2016 y; 9 polígonos de los 5 casos adicionales que se incorporaron a la Matriz de Cambios 2019.

Posteriormente, en sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019, incorporaron al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, 5 casos adicionales que, por petición expresa de los propietarios, la Comisión de Uso de Suelo (CUS) dispuso poner a consideración del Concejo Metropolitano la viabilidad de los cambios de asignaciones de uso de suelo, edificación y forma de ocupación de los lotes en mención. Dichos casos se incorporan, como 10 polígonos nuevos, en la Matriz de Cambios 2019. Los 5 casos previamente mencionados son:

No.	Caso	Oficio de petición	Observación
1	Predios adyacentes a la industria Zaimella	Oficio s/n del 8 de abril de 2019, suscrito por el Sr. Luis Augusto Reyes Acosta, dirigido al concejal metropolitano Sergio Garnica	Casos a consideración para la ratificación del Concejo Metropolitano de Quito para su incorporación a la Matriz de Cambios 2019
2	Proyecto Citival	Oficio s/n del 25 de abril de 2019, suscrito por el Ing. Ignacio Barra dirigido al concejal metropolitano Marco Ponce	
3	Centro Comercial San Miguel	SG-1186 Gdoc: 2018-173259, dirigido al Ab. Sergio Garnica, Presidente de la CUS	
4	Predio solicitado por la concejala Ivonne VonLipkke	Oficio No. CMQ-IVL-AE-2019-0144, suscrito por la concejala metropolitana Ivonne Von Lipkke	

5	Predio Smartfactory negocios corporativos	Oficio s/n del 10 de octubre de 2018, suscrito por el Ab. Alejandro Villavicencio Yela, dirigido al concejal metropolitano Sergio Garnica.	
---	---	--	--

Consecuentemente, en la referida sesión, la Comisión de Uso de Suelo emitió informe favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de ordenanza en mención, incorporando la Matriz de Cambios 2019 con ciento diecinueve (119) polígonos, de los cuales, los 10 polígonos incorporados en la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019, dejaron a consideración y ratificación del Concejo Metropolitano para ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019.

El 16 de mayo de 2019 se llevó a cabo la sesión inaugural en la que se posesionaron los nuevos miembros del Concejo Metropolitano de Quito y se conformaron las comisiones de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente.

Para continuar con el tratamiento de este proyecto normativo, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito convocó a todos los miembros del Concejo Metropolitano, a dos mesas de trabajo. La primera se realizó el martes 13 de agosto de 2019, en la cual el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, presentó técnicamente la cronología de todo el proceso y la conformación de la Matriz de Cambios 2019. Asimismo, se conocieron a detalle los siguientes casos: Familia Arroyo Acosta, Fábrica Zaimella, Avenida Interoceánica, Convenio Ruta Viva y Hacienda Nápoles

Mediante oficio No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico respecto a los diez (10) casos adicionales. Dicho informe técnico contiene las recomendaciones y criterio técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para cada uno de los casos en mención.

La segunda mesa de trabajo se realizó el jueves 12 de septiembre de 2019 en la que el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, expuso acerca de los cinco casos restantes, los cuales son: predios adyacentes a la industria Zaimella, Citival, Centro Comercial San Miguel y predio solicitado por la concejala Ivonne VonLipkke.

Mediante alcance al oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el alcance al informe técnico No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, en virtud de la disposición del cuerpo edilicio en la mesa de trabajo del día jueves 12 de septiembre de 2019 de elaborar el respectivo análisis económico referencial de concesión onerosa de derechos que cada uno de los casos mencionados contribuirían a favor del Distrito Metropolitano de Quito en compensación del cambio normativo propuesto. Adicionalmente se incorpora el criterio técnico sobre el cambio de uso de suelo del lote con número predial 3697579 de propiedad municipal, donde se proyecta implantar la Estación Intermodal Cumbayá, solicitado por el concejal Eduardo del Pozo.

Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 octubre de 2019, el Subprocurador Metropolitano, Dr. Edison Yépez Vinueza, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: *“(...) En conclusión, la Procuraduría Metropolitana señala que: (i) El Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir una ordenanza reformativa a la Ordenanza Metropolitana No. 127 y su reforma contenida en ordenanza Metropolitana No. 192 y (ii) El procedimiento para la formulación de esa ordenanza se regula por las disposiciones del artículo 322 del COOTAD y la Resolución C-074 de 8 de marzo de 2016 del Concejo Metropolitano, que contiene el procedimiento legislativo. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere”.*

De lo conocido en las mesas de trabajo sobre los 119 polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2019, se concluyó que 100 de estos polígonos, serán analizados técnicamente por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de ser pertinente serán incluidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo previsto para el año 2020.

Por otro lado, a través de los criterios y observaciones emitidas en las dos mesas de trabajo, el criterio técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, contenido en los oficios No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019 y No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019 y con el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 octubre de 2019, se concluyó que cinco son los casos que se incluirán en la presente ordenanza: Familia Arroyo Acosta, predio Fábrica Zaimella, predio de la Avenida Interoceánica, del Proyecto Citival y de la Estación Intermodal Cumbayá, por encontrar en cada uno de ellos las particularidades que respaldan su procedencia técnica, jurídica y económica.

En el mismo sentido, el día 25 de octubre de 2019, tuvo lugar una reunión entre un delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y el Sr. Ramiro Galarza, Gerente General de la compañía Consermin S.A., para tratar el caso del predio del convenio de la Ruta Viva, denominado *“convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.”*. En dicha reunión se explicó que, si bien existe un acuerdo firmado entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio del Administrador General de la época, Sr. Rubén Flores Agreda, y el Sr. Édgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., no es factible cambiar el uso de suelo a múltiple dado que no se alinea a las estrategias de planificación urbana del sector.

Mediante oficio No. STHV-2019-0144 del 25 de octubre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el segundo alcance al informe técnico No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, señalando en el criterio técnico: *“(…) una vez ratificado el criterio técnico desfavorable para la asignación de uso Múltiple y en atención a lo manifestado en el oficio No. STHV-2019-0058-O sobre la dinámica urbana que se generará a partir de la implementación del Proyecto San Patricio, la STHV recomienda que, en virtud de una justa compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención y la seguridad jurídica al usuario, el cambio normativo de asignaciones de aprovechamiento urbanístico en compensación por el proceso de expropiación y con el objetivo de no generar distorsiones en la planificación urbano territorial, se acoja asignaciones del entorno urbano del predio, las mismas que pueden ser: Clasificación: Urbano Uso de Suelo: Residencial Urbano 2 (RU2) Zonificación: A604-50 o A603-35 El cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el cambio propuesto es el \$ 0,00, ya que el índice de revalorización de cambio de RU1 a RU2 es de 0,97. Información que remito para los fines consiguientes.”*

Mediante oficio s/n ingresado el 25 de octubre de 2019, el Sr. Ramiro Galarza, Gerente General de la compañía Consermin S.A., señala en su parte pertinente: *“(…) Luego de reuniones mantenidas con los diferentes representantes del municipio de la Secretaría De Territorio hemos decidido aceptar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico con los siguientes datos Uso de suelo urbano 2 y zonificación con A604-50. Una vez que se implemente el cambio normativo, renunciamos a cualquier tipo de indemnización o cambio futuro ya sea por la vía administrativa o legal”*.



## ORDENANZA No OT - 001 – 2019 - PUOS

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

## CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República señala que *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *“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,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 266, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del COOTAD, determina entre las funciones del gobierno del distrito metropolitano, la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para áreas verdes y comunales;
- Que,** el literal e) del artículo 84 del COOTAD determina como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial;
- Que,** el literal o) del artículo 84 del COOTAD en cuanto se refiere a las Funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, establece la de regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial metropolitana con el objeto de precautar el desarrollo ordenado de las mismas;
- Que,** el artículo 85 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos Df

cantoneles y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;

**Que,** el artículo 87 literales a) y d) del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*

**Que,** conforme lo establece el artículo 87, literal v) del COOTAD, al Concejo Metropolitano le corresponde: *“...v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

**Que,** el artículo 91 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; señala respecto a las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos para el uso y la gestión del suelo: *“3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”;*

**Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad del Municipio: *“1. Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)”;*

**Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo 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,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo numeral 3 contiene los principios de la Planificación Metropolitana del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;

**Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0041, sancionada el 22 de febrero de 2015, en su Disposición Transitoria Única y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No.0095, sancionada el 28 de diciembre de 2015, aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y dispuso que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el plazo máximo de once meses presente para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito el Plan de Uso y Ocupación del Suelo actualizado, como elemento componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que

permiten la vigencia de éste y su eficacia jurídica, de conformidad con el artículo 424 de la Constitución;

Que, el Libro IV del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito contempla en el artículo IV.1.2 los principios de aplicación normativa;

Que, el artículo IV.1.3. ibídem determina la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico administrativo y absolución de consultas por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda;

Que, en los artículos artículo IV.1.4. y artículo IV.1.5. ibídem se establece la protección a las autorizaciones de habilitación de suelo y de edificación licenciadas bajo el imperio de una norma anterior;

Que, el artículo IV.1.147 señala que las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Metropolitano, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la secretaria rectora del territorio, hábitat y vivienda, en la base de datos georreferenciados, para la correcta emisión de los informes de regulación metropolitana;

Que, el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) es un instrumento de regulación metropolitana que, de acuerdo con el artículo IV.1.22 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificación mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación;

Que, mediante Ordenanza metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, fue aprobado el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y sus anexos, los cuales se elaboraron en base a la Matriz de Cambios 2016, instrumento de trabajo que sirvió para detallar, identificar y validar los cambios en materia de clasificación, uso de suelo y zonificación que conoció tanto la Comisión de Uso de Suelo como el Concejo Metropolitano de Quito y que debían corresponder a los mapas de Uso de Suelo y Forma de Ocupación y Edificabilidad que se anexaron a la Ordenanza Metropolitana No. 127;

Que, en la sesión extraordinaria del miércoles 31 de mayo de 2017, convocada por la Comisión de Uso de Suelo, se resolvió solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar un análisis pormenorizado de los cambios de clasificación, uso y zonificación del suelo que fueron realizados por esta Secretaría y que no constan en la Matriz de Cambios 2016, y elabore un proyecto de ordenanza modificatoria de la ordenanza metropolitana No. 127, en la cual solo consten los cambios que fueron aprobados por el Concejo

Metropolitano y que constan en la citada matriz;

**Que**, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, realizó el análisis solicitado y mediante oficio No. STHV-DMPPS-3293 del 23 de junio de 2017, remitió a la Comisión de Uso de Suelo el informe técnico sobre los casos no registrados en la Matriz de Cambios 2016, con los anexos gráficos y técnicos correspondientes;

**Que**, la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 13 de julio de 2017, conoció el informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el cual se identificaron y detallaron los cambios incorporados en los mapas PUOS-U2 y PUOS-Z2 que no constan en la Matriz de Cambios 2016, instrumento que sirvió de base para la actualización del PUOS aprobada mediante ordenanza metropolitana No. 127;

**Que**, mediante oficio No. STHV-DMPPS-5009 de fecha 5 de septiembre de 2017 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo el análisis pormenorizado de un total de 354 realizados a través de la ordenanza No. 127 que no se encontraban registrados en la matriz de cambios que se detallan en el informe anexo al citado oficio;

**Que**, con fecha 7 de noviembre de 2017, mediante oficio No. STHV-DMPPS-6246, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se remitió el denominado "*Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS*", que contenía los cambios realizados en el PUOS sintetizado en 5 carpetas y un cronograma de trabajo propuesto para la revisión de los casos;

**Que**, el 20 de diciembre de 2017, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 192 Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); en la que se sustituyeron los mapas de Uso de Suelo Principal y de Ocupación y Edificabilidad y se incorporó la Matriz de Cambios como instrumento de trabajo para la identificación y registro de los polígonos de cambio registrados en los mapas;

**Que**, el 12 de abril de 2018 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 210 modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas No. 127, 192, 172, 432 y 060 del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, con fecha 23 de abril de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-1845, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, se solicitó se determine por parte de la Comisión de Uso de Suelo la fecha de inicio para la revisión de los casos remitidos en

los oficios números STHV-DMPPS-5821 y STHV-DMPPS-6246 así como las acciones encaminadas a dicho fin, adjuntando un cronograma de trabajo;

**Que**, con fecha 09 de octubre de 2018, se llevó a efecto la primera mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, anexo 2A del denominado *“Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS”*, que contiene 99 casos categorizados como *“Poseen un Justificativo”*, en la que se analizaron la totalidad de los casos;

**Que**, con fecha 11 y 30 de octubre de 2018, 12 de febrero y 19 y 28 de marzo de 2019, se llevaron a cabo cuatro mesas de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en las que se analizó la carpeta 3, anexo 2B del denominado *“Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS”*;

**Que**, con fecha 12 de octubre de 2018, se remitieron consultas a las entidades responsables sobre 12 polígonos localizados en áreas históricas, 15 polígonos en áreas mineras, 40 polígonos categorizados como *“dato perdido”*, así como la información referida a la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) emitidas desde diciembre de 2011 a la fecha para 34 polígonos categorizados como *“actividades económicas”*;

**Que**, mediante oficio No. SGC-2019-1018 de fecha 26 de marzo de 2019, suscrito por el Abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicita: *“...un acta sumaria que recoja todos los antecedentes y aspectos solicitados tanto por los Señores Concejales y funcionarios municipales presentes en las mesas de trabajo realizadas desde su inicio en el citado tema, para lo cual deberá solicitar los informes legales y técnicos que considere pertinentes para la elaboración del referido informe”*;

**Que**, con fecha 03 de abril de 2019, se llevó a cabo la séptima mesa de trabajo con la Comisión de Uso de Suelo en la que se analizó la carpeta 3, anexo 2C que contiene 51 casos categorizados como *“Por Error”*; y la carpeta 3, anexo 2D que contiene 34 casos categorizados como *“Origen no Determinado”*, del denominado *“Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS”*, en la que se concluyó la revisión de ambos anexos;

**Que**, con fecha 05 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-01633, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remitió el informe que contiene las matrices de sistematización de las mesas de trabajo realizadas respecto de los 354 polígonos no previstos en el PUOS, oficio en el cual se recomienda además la revisión de la carpeta 5, anexo 2 del denominado *“Informe compilatorio sobre los cambios registrados y no registrados en la Matriz de Cambios 2016 del PUOS”*, que contiene 18 casos con errores en la Matriz de Cambios 2016, adjuntando la documentación referida;

- Que**, el 12 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-01688, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remite el informe que contiene las matrices reorganizadas conforme lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, organizando los casos en 3 grupos: 1) Aquellos que acogen lo constante en la Ordenanza No. 127, 2) Aquellos que acogen lo constante en la Ordenanza No. 192, y 3) Aquellos que tienen asignaciones de uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad distintos a los constantes en las ordenanzas metropolitanas Nos. 127 y 192;
- Que**, el 26 de abril de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1877, suscrito por el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano, se remite el informe que contiene las matrices reorganizadas conforme lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo, organizando los casos en 5 matrices categorizadas de la siguiente manera: a) Matriz 1: Polígonos que se incorporan en la Matriz de Cambios 2019; b) Matriz 2: Polígonos que corresponden a procesos administrativos para su incorporación al PUOS sustentados en ordenanzas o competencias administrativas de la STHV; c) Matriz 3: Polígonos en espera de verificación de información, relacionada a licencias metropolitanas urbanísticas, actividades económicas y concesiones mineras, que sustente su cambio en el PUOS; d) Matriz 4: Polígonos que deberán considerarse en las reformas de las ordenanzas de connotación ambiental correspondientes y; e) Matriz 5: Polígonos que ratifican la reversión de asignaciones;
- Que**, el 06 de mayo de 2019 el Concejo Metropolitano de Quito conoció en primer debate el proyecto de ordenanza modificatoria de la ordenanza metropolitana No. 0127 de julio de 2016 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), reformada por la ordenanza metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017 y No. 210 de 12 de abril de 2018;
- Que**, el 8 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo emitió informe favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de ordenanza en mención, incorporando la Matriz de Cambios 2019 con ciento diez y nueve (119) polígonos, de los cuales, los 10 polígonos incorporados en la sesión extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo del 08 de mayo de 2019, quedan a consideración y ratificación del Concejo Metropolitano para ser incluidos en la Matriz de Cambios 2019;
- Que**, para continuar con el tratamiento de este proyecto de ordenanza, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito convocó a todos los miembros del Concejo Metropolitano a dos mesas de trabajo, celebradas los días martes 13 de agosto de 2019 y jueves 12 de septiembre de 2019 respectivamente, en las que el Arq. Vladimir Tapa, Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda,

presentó técnicamente la cronología de todo el proceso y la conformación de la Matriz de Cambios 2019. En la primera mesa de trabajo se conocieron a detalle los cinco primeros casos, los cuales son: Familia Arroyo Acosta, Fábrica Zaimella, Avenida Interoceánica, Convenio Ruta Viva y Hacienda Nápoles;

Que, mediante oficio No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el informe técnico respecto a los diez (10) casos adicionales;

Que, en la segunda mesa de trabajo el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, expuso acerca de los cinco casos restantes, los cuales son: Predios adyacentes a la industria Zaimella, Citival, Centro Comercial San Miguel, predio solicitado por la concejala Ivonne VonLipkke y Smartfactory y negocios corporativos;

Que, mediante oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el alcance al informe técnico No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, en virtud de la disposición del cuerpo edilicio en la mesa de trabajo del jueves 12 de septiembre de 2019 de elaborar el respectivo análisis económico sobre los montos referenciales de concesión onerosa de derechos que cada uno de los casos mencionados contribuirían a favor del Distrito Metropolitano de Quito en compensación del cambio normativo propuesto. Adicionalmente se incorpora el criterio técnico sobre el cambio de uso de suelo del lote con número predial 3697579 de propiedad municipal, donde se proyecta implantar la Estación Intermodal Cumbayá, solicitado por el concejal Eduardo del Pozo;

Que, únicamente para efecto de establecer un valor referencial por el cambio normativo propuesto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda determinó un análisis económico referencial sobre la base del cálculo de concesión onerosa de derechos para proyectos urbano arquitectónicos especiales.

Que, mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 octubre de 2019, el Subprocurador Metropolitano, Dr. Edison Yépez Vinuesa, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: *“(…) En conclusión, la Procuraduría Metropolitana señala que: (i) El Concejo Metropolitano es el órgano competente para emitir una ordenanza reformativa a la ordenanza metropolitana No. 127 y su reforma contenida en ordenanza Metropolitana No. 192 y (ii) El procedimiento para la formulación de esa ordenanza se regula por las disposiciones del artículo. 322 del COOTAD y la Resolución C-074 de 8 de marzo de 2016 del Concejo Metropolitano, que contiene el procedimiento legislativo. El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los genere”;* 

- Que,** de lo conocido en las mesas de trabajo sobre los 119 polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2019, se concluyó que 100 de estos polígonos, serán analizados técnicamente por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de ser pertinente serán incluidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo previsto para el año 2020.
- Que,** por otro lado, a través de los criterios y observaciones emitidas en las dos mesas de trabajo, el criterio técnico de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, contenido en los oficios No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019 y No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019 y con el criterio legal emitido por la Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2019-0038-O de 19 octubre de 2019, se concluyó que cinco son los casos que se incluirán en la presente ordenanza: Familia Arroyo Acosta, predio Fábrica Zaimella, predio de la Avenida Interoceánica, del Proyecto Citival y de la Estación Intermodal Cumbayá, por encontrar en cada uno de ellos las particularidades que respaldan su procedencia técnica, jurídica y económica.
- Que,** en el primer caso del predio de la Familia Arroyo Acosta, el administrado ha solicitado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que en compensación por la ocupación, por parte de dos entidades municipales de dos fracciones del terreno de propiedad de la familia Arroyo Acosta, la primera por parte de EMASEO en relación al relleno de Zámbriza, en un área de 9.6 ha de terreno y la segunda por parte de la EPMMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, se autorice el cambio de uso de suelo y de zonificación, para el lote con número de predio 5786586, pasando de Área de Promoción (Z) y Protección Ecológica con zonificación A25002-1.5, a Residencial Urbano 2 (RU2) con zonificación A604-50;
- Que,** en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 22 de abril de 2019 y reinstalada el 24 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, después de analizar las condiciones urbanísticas del entorno y las condiciones físico- ambientales del mismo y en compensación por las afectaciones mencionadas en el párrafo anterior, dispuso que se incorpore a la propuesta de Matriz de Cambios 2019, para el predio número 5786586 las siguientes asignaciones urbanísticas: Uso de Suelo Residencial Rural 1 (RR1) con zonificaciones A1(A602-50)y A10(A604-50).
- Que,** mediante oficio s/n ingresado el 02 de octubre de 2019, el Señor Marcelo Martínez Arroyo, Representante de la familia Arroyo Acosta, manifiesta lo siguiente: *“Luego de la exposición de criterios de las dos partes, se llegó a un acuerdo entre las mismas y este no es otro que, respetar lo actuado por la Comisión de Uso de Suelo de la Administración anterior; y por lo tanto, me ratifico en lo manifestado en mi carta del 26 de abril de 2019; y a nombre de la familia Arroyo Acosta me mantengo en la aceptación de las nuevas zonificaciones asignadas a nuestro predio el 24 de abril de 2019; y además, dejo expresa constancia que estamos prestos a firmar con el Municipio de Quito un instrumento legal que recoja este acuerdo entre las partes y en cuanto se haya realizado-vía ordenanza- el cambio de zonificación antes manifestado, procederemos a transferir a favor del*

*Municipio de Quito, el dominio de las áreas afectadas (16.2 ha) mediante escrituras públicas, así como, solicitaremos al Juez Décimo de lo Civil de Pichincha que, para nuestro juicio de expropiación No. 422-2004, señale día y hora con el fin de presentar formalmente el desistimiento de dicho juicio; renunciando además a cualquier reclamo de indemnización a futuro.”;*

Que, en el oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el cual contiene el análisis económico sobre el monto de concesión onerosa de derechos que debería pagar la familia Arroyo Martínez, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en compensación del cambio normativo propuesto, señalan que el valor a pagar sería de \$1.058.252,27; sin embargo, es preciso destacar que en este caso el cambio de uso de suelo se lo hace a través de la presente ordenanza en compensación a la ocupación, por parte de EMASEO del relleno de Zámbriza, en un área de 9.6 ha de terreno y de la EPMMOP en la prolongación de la Avenida Simón Bolívar, en un área de 7.3 ha de terreno, y considerando el desestimiento del juicio de expropiación señalado en líneas anteriores;

Que, en el segundo caso de la Industria Zaimella, después de analizar la localización y entorno del predio, la STHV recomienda como alternativa de asignación de aprovechamiento urbanístico el uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible (RN/PS) con zonificación A29 (A604-60 (PA), esto en relación a que el uso de suelo en mención, permite una compatibilidad con las actividades económicas industriales II2 , lo cual habilitaría el funcionamiento de esta industria con una zonificación que permitiría el 60% de ocupación en planta baja del inmueble y una ocupación en el retiro frontal del predio en dos pisos.

Que, en el oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el cual contiene el análisis económico sobre el monto de concesión onerosa de derechos que Industria Zaimella debería pagar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en compensación del cambio normativo propuesto, señala que el valor a pagar en este caso sería de \$ 0,00;

Que, en el tercer caso de los predios de la avenida Interoceánica se ha considerado el pedido realizado por Comercial Kywi S.A., para la homologación de usos de suelo del sector del predio No. 281644, ya que casi todo el eje de la Av. Interoceánica tiene el Uso de Suelo Múltiple con zonificación A26; cambio solicitado que complementaría la conformación de un eje comercial acorde a las dinámicas económicas que se evidencian a lo largo de toda la vía interoceánica;

Que, en el oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el cual contiene el análisis económico sobre el monto de concesión onerosa de derechos que, Comercial Kywi S.A., debería pagar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en

compensación del cambio normativo propuesto, señala que el valor a pagar en este caso sería de \$ 49.194,10 sin embargo, es preciso destacar que en este caso el cambio de uso de suelo se lo hace en virtud del concepto de homologación en relación al eje de la vía Interoceánica y sus predios aledaños a los cuales se les asigna el uso de suelo múltiple;

**Que**, en el cuarto caso del proyecto Citival, mediante oficio s/n del 16 de octubre de 2019, suscrito por el Ing. Ignacio Barra, Director de Proyectos de Proinmobiliaria, el grupo promotor del proyecto Citival se compromete a ceder a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en compensación por el cambio normativo de aprovechamiento urbanístico, la superficie de 137.86 hectáreas (1'378.672,94) m<sup>2</sup> de terreno del lote con número predial 5785234. Del área a entregarse, 7.78 hectáreas (77.810,14) m<sup>2</sup> se destinarán, por pedido de la comunidad, para la implementación del Parque Metropolitano de Collaquí, la diferencia restante de 130.08 hectáreas (1'300.862,80) m<sup>2</sup>, está prevista para que desarrollen un área para la implementación de un Centro de Interpretación "Bosque Seco Collaquí";

**Que**, la superficie de terreno que el promotor cederá a título gratuito a favor del Municipio corresponde a un área útil de 20.42 hectáreas (204.286,62) m<sup>2</sup>, por lo que representa un valor monetario de \$ 9'192.897,90, conforme señala el oficio No. STHV-2019-0123-O del 16 de octubre de 2019, suscrito por el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, excediendo en \$ 4'047.682,13 al valor de concesión onerosa de derechos que este proyecto debería pagar si se aprobaría como un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial;

**Que**, la cesión voluntaria de suelo, no exime al promotor del proyecto a futuras cesiones obligatoria del 15% de área útil de terreno por fraccionamiento de suelo contemplada en el artículo 424 del COOTAD;

**Que**, el quinto caso donde se implantará la Estación Intermodal Cumbayá está constituida por dos predios, uno es el predio No. 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A., el cual posee la asignación de uso de suelo de equipamiento, misma que es compatible con el funcionamiento de la Estación Intermodal en mención, y por otro lado, el predio No. 3697579 de propiedad municipal, el cual tiene una asignación de uso de suelo de Protección Ecológica y Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), mismo que no es compatible con el desarrollo de este proyecto;

**Que**, la Estación Intermodal Cumbayá es un equipamiento necesario para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá. Dicho proyecto es una necesidad manifestada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Cumbayá y ratificada mediante oficio No. SM-2019-1905 del 26 de agosto de 2019, por la Secretaría de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, con el aprovechamiento urbanístico a un uso de suelo de equipamiento y datos de edificabilidad y forma de ocupación, se podrá viabilizar la implementación por parte de la EPMMOP de dicha Estación Intermodal;

Que, el 25 de octubre de 2019 tuvo lugar una reunión entre un delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y el Sr. Ramiro Galarza, Gerente General de la compañía Consermin S.A., para tratar el caso del predio del convenio de la Ruta Viva, denominado *“convenio de Ocupación del Predio No. 1355039 de Propiedad de la Compañía Construcciones y Servicios de Minería Consermin S.A.”*, en la cual se explicó que si bien existe un acuerdo firmado entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio del entonces Administrador General, economista Rubén Flores Agreda, y el señor Edgar Salas León, Gerente General Consermin S.A., no es factible cambiar el uso de suelo actual de residencial urbano 1 a múltiple dado que no se alinea a las estrategias de planificación urbana;

Que, mediante oficio No. STHV-2019-0144 del 25 de octubre de 2019, el Arq. Rafael Carrasco, en su calidad de Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el segundo alcance al informe técnico No. STHV-2019-0058-O del 09 de septiembre de 2019, señalando en el criterio técnico: *“(…) una vez ratificado el criterio técnico desfavorable para la asignación de uso Múltiple y en atención a lo manifestado en el oficio No. STHV-2019-0058-O sobre la dinámica urbana que se generará a partir de la implementación del Proyecto San Patricio, la STHV recomienda que, en virtud de una justa compensación por el valor de expropiación al inmueble en mención y la seguridad jurídica al usuario, el cambio normativo de asignaciones de aprovechamiento urbanístico en compensación por el proceso de expropiación y con el objetivo de no generar distorsiones en la planificación urbano territorial, se acoja asignaciones del entorno urbano del predio, las mismas que pueden ser: Clasificación: Urbano Uso de Suelo: Residencial Urbano 2 (RU2) Zonificación: A604-50 o A603-35 El cálculo de Concesión Onerosa de Derechos para el cambio propuesto es el \$ 0,00, ya que el índice de revalorización de cambio de RU1 a RU2 es de 0,97. Información que remito para los fines consiguientes.”*;

Que, mediante oficio s/n ingresado el 25 de octubre de 2019, el señor Ramiro Galarza, Gerente General de la compañía Consermin S.A., señala en su parte pertinente: *“(…) Luego de reuniones mantenidas con los diferentes representantes del municipio de la Secretaría de Territorio hemos decidido aceptar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico con los siguientes datos Uso de suelo urbano 2 y zonificación con A604-50. Una vez que se implemente el cambio normativo, renunciamos a cualquier tipo de indemnización o cambio futuro ya sea por la vía administrativa o legal”*;

En ejercicio de la atribución que le confiere los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; el artículo 2 y 8, numeral 1 respectivamente de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87, literal a, d y v, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 91, numeral 3

de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, artículo IV.1.22 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0127, DE 25 DE JULIO DE 2016, QUE CONTIENE EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO (PUOS), MODIFICADA POR LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 0192 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2017 Y NO. 210 DE 12 DE ABRIL DE 2018**

**Artículo Único.** - Refórmense los mapas PUOS U2-2, Mapa de Uso de Suelo Principal y Mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad, anexos de la ordenanza metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por la ordenanza metropolitana No. 0192 de 20 de diciembre de 2017, según lo establecido en la Matriz de Cambios 2019, correspondiente al Anexo No. 1 de la presente ordenanza modificatoria, los cuales se detallan a continuación:

PREDIO	PROPIETARIO	USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
5786586	Luis Anneto Arroyo Acosta. Guadalupe Gallegos.	Residencial Rural 1	A10 (A 604-50) A1 (A 602-50)	Rural
5097027	Zaimella del Ecuador S.A.	Recurso Natural Producción Sostenible	A29 (A 604-60 PA)	Rural
281644	Comercial Kiwi S.A.	Múltiple	A26 (1005-40)	Urbano
5785234	Fideicomiso Mercantil de Administración lote M	Agrícola Residencial	A37 (1002-35 VU)	Rural
5138126	Fideicomiso Mercantil de Administración lote J	Agrícola Residencial	A37 (1002-35 VU)	Rural
5138123	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario lote B	Agrícola Residencial	A37 (1002-35 VU)	Rural

3697579	Municipio de Quito	Equipamiento	A10 (A604-50)	Urbano
1355039	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario San Patricio	Residencial Urbano 2	A10 (A604-50)	Urbano

**Disposiciones Generales. -**

**Primera. -** Actualícese el Plan de Uso y Ocupación del Suelo con las asignaciones establecidas para los polígonos contenidos en la Matriz de Cambios 2019 (Anexo 1).

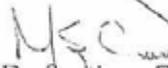
**Segunda. -** Incorpórense a esta Ordenanza Modificatoria los denominados:

- Anexo No. 1: Matriz de Cambios 2019 que contiene 11 polígonos correspondientes a los 6 casos explicados en la consideración de motivos de la presente ordenanza.
- Anexo No. 2: Mapa de que contiene los polígonos que reforman el mapa PUOS U2-2, de Uso de Suelo Principal de la ordenanza No. 0127, modificada por la ordenanza metropolitana No. 0192;
- Anexo No. 3: Mapa de que contiene los polígonos que reforman el mapa PUOS Z2-2, de Ocupación y Edificabilidad de la Ordenanza No. 0127, modificada por la ordenanza metropolitana No. 0192.

**Disposición Transitoria. -** En el plazo de 15 días, contados a partir de la fecha de sanción la presente ordenanza modificatoria, la secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda cargará en la base cartográfica del PUOS la información de los polígonos que son objeto de cambio de uso de suelo, edificación y forma de ocupación que constan en el anexo No. 1 de esta ordenanza modificatoria.

**Disposición final. -** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la municipalidad.

Dada, en el coliseo de la Unidad Educativa Municipal Quitumbe, en el Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de octubre de 2019

  
 Dr. Santiago Guarderas-Izquierdo  
 Primer Vicepresidente  
 Concejo Metropolitano de Quito

  
 Ab. Damaris Ortiz Pasuy  
 Secretaria General  
 Concejo Metropolitano de Quito (E)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La Secretaria General del Concejo Metropolitano (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 06 de mayo de 2019; y, 29 de octubre de 2019.

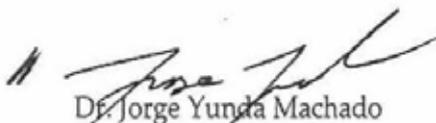
. - Quito 05 de noviembre de 2019.



Ab. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 05 de noviembre de 2019

**EJECÚTESE**



Dr. Jorge Yunda Machado  
Alcalde de Distrito Metropolitano de Quito

Certifico. - que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 05 de noviembre de 2019

. - Distrito Metropolitano de Quito, 05 de noviembre de 2019



Ab. Damaris Ortiz Pasuy  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)







MAPA  PUOS-Z2-2	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>		<b>LEYENDA</b>	
	PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA N° 192 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017		Zonificación	A1 [diagonal lines] A10 [horizontal lines] A20 [vertical lines] A29 [cross-hatch] A37 [dots]
	MAPA DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD			
ELABORADO POR:	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO	ING. RAFAEL CARRASCO QUINTERO DIRECTOR GENERAL DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ESCALA	1:25000
			FECHA	OCTUBRE 2019



MAPA ANEXO N° 2	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>LEYENDA</b>		
	MAPA DE QUE CONTIENE LOS POLIGONOS QUE REFORMAN EL MAPA PUOS U2-2, DE USO DE SUELO PRINCIPAL DE LA ORDENANZA NO. 0127, MODIFICADA POR LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0192	Uso Principal de Suelo Aprovech. Resid. Equipamiento Multiuso Resid. Urbano 2 Resid. Rural 1 Resid. Rural 2 Resid. Rural 3	Equipamiento Multiuso Resid. Urbano 2 Resid. Rural 1 Resid. Rural 2 Resid. Rural 3	Resid. Urbano 2 Resid. Rural 1 Resid. Rural 2 Resid. Rural 3
<b>MAPA DE USO DE SUELO PRINCIPAL</b>				
Aprobado por: SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INGENIERÍA Y PLANEAMIENTO DEL SUELO		Aprobado por: ASESOR RAFAEL CARRASCO SUYTERO INSTITUTO VECINAL DE INGENIEROS		Fecha: 1 2019 Mes: OCTUBRE 2019

SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICO QUE**  
 El documento que acompaña a este certificado es el original del documento que se registra en esta Secretaría General del Distrito Metropolitano de Quito.

*[Firma]*

Quito, 20 DIC 2019

SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DE LA INFORMACIÓN.



## ORDENANZA No. 001 – 2019 - URBANIZACIÓN

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ubicación del nuevo aeropuerto de Quito, marcó un nuevo desarrollo para las parroquias del noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, impulsando emprendimientos, que abarcan todas las actividades económicas, incluyendo el desarrollo inmobiliario.

Es así que con el Proyecto de Urbanización Orizzonte, se pretende lograr la habilitación del suelo acogiendo los ordenamientos y reglas técnicas que para el efecto cuenta el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, promoviendo el desarrollo inmobiliario en la parroquia de Cumbayá.

No obstante de que el proyecto implicará rentabilidad al promotor, la construcción empleará mano de obra del lugar, aprovisionamiento de materiales, trámites técnicos y legales, dinamizando la economía del sector e impulsando las actividades de la zona.

Con el planteamiento urbanístico y la selección de materiales se pretende que esta urbanización aporte al paisaje de la zona, que el impacto de incorporar nuevos lotes a una zona que actualmente tiene actividades urbanas sea menor, es así que las áreas verdes se han pensado como zonas de esparcimiento en donde la naturaleza es protagonista, usando césped en su mayor parte, vegetación endémica y adaptada al clima de la zona, los juegos infantiles son de madera tratada amigable con el ambiente.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los Informes No. IC-US-O-2019-001 de 24 de junio de 2019; y, No. IC-O-CUS-020-2019 de 05 agosto de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

## CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la República del Ecuador 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, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que, los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico en mención establece: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”*.
- Que, el artículo 424 del Código Orgánico anteriormente citado en relación al área verde comunitaria señala: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales,*

*que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;*

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *“el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano (...)”;*

**Que,** los numerales 1) y 2) del artículo IV.1.68 de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la habilitación del suelo señala: *“1. La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Título. 2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio”;*

**Que,** los numerales 1), 2), y 3) del artículo IV.1.69 de la norma ibídem definiendo a los proyectos de urbanización establece: *“1. Los proyectos de urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2) por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. 2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUOS, a través de la figura de suelo creado, según lo previsto en el parágrafo 3, de la presente sección. Dichos proyectos*

*deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. 3. Las urbanizaciones pueden ser: a. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título.”*

- Que,** el artículo III.6.91 de la ordenanza metropolitana antes citada en referencia a los Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo establece: *“1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico Metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes: a. Las Subdivisiones; b. Las Reestructuraciones parcelarias; y, c. Las Urbanizaciones”*.
- Que,** el artículo III.6.116 de la norma en referencia, en relación a las Garantías que pueden aceptarse para habilitaciones de suelo señala: *“1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la Dirección Metropolitana de Catastro, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Metropolitana Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. 2. Para urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito una garantía de entre las previstas en el artículo precedente por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización de conformidad con las Reglas Técnicas. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía”*.
- Que,** el artículo III.6.119 de la ordenanza metropolitana en mención, en referencia a la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10), señala: *“a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la ordenanza respectiva. b. La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la LMU (10), cuando se trate del procedimiento ordinario y especial.”*
- Que,** el literal c) del numeral 1 del artículo IV.1.77 de la ordenanza metropolitana en mención, en referencia a las áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público, señala: *“1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto*

*voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos: c. En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada. En el caso de la asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), deberá contarse previamente con el informe de la Autoridad Agraria Nacional.”*

- Que, el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el 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 artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo 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 mediante Oficio de 20 de junio de 2018, protocolizado el 21 de junio de 2018, el doctor Gustavo Arregui Ávila, Apoderado Especial de Banco Internacional S.A., manifiesta en su parte pertinente: *“ALVAREZCONST S.A., es propietaria del inmueble: LOTE DE TERRENO SIGNADO CON LA LETRA “a” FRACCIONADO DEL FUNDO DENOMINADO SAN FRANCISCO DE AUQUI, SITUADO EN LA PARROQUIA CUMBAYÁ, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA; el mismo que se encuentra hipotecado a favor del Banco Internacional S.A., según escritura pública otorgada el 26 de octubre del 2017, ante la Notaría Sexta del Cantón Quito, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 01 de noviembre de 2017. Con el antecedente señalado y en mi calidad de Apoderado Especial del Banco Internacional S.A., según poder que acompaño, autorizo a ALVAREZCONST S.A. para que proceda a realizar el trámite de Urbanización y transferencia de las áreas verdes, equipamiento, vías y demás áreas de dominio público producto de la Urbanización a favor del DMQ y perfeccionar la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.”*
- Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio s/n de 12 de julio de 2018 suscrito por la arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, Delegada de Mesa de Trabajo de Urbanizaciones, señala: *“(…) El Proyecto Técnico de la Urbanización “ORIZZONTE” a desarrollarse en el predio No. 578745, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, cumple con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, que establece el Régimen Adminstrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”*
- Que, Mediante acta de mesa del Procedimiento Especial, referencia al expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 de 08 de enero de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, delegado

de la Procuraduría Metropolitana; la Arq. Cinthia Pinargote Pincay, delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, la Arq. Elizabeth Ortiz Pesántez, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifiestan lo siguiente:

*"( ...) Luego de revisar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas y, con sustento en los informes técnicos y en los documentos que constan en el expediente, la Mesa de Trabajo recomienda al Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, continuar con el trámite de aprobación de la Urbanización "ORIZZONTE", a desarrollarse en el predio No. 578745 con clave catastral 10313-02-001, ubicado en el sector Colegio Alemán, parroquia Cumbayá, para lo cual se remite el Expediente No. 2018-578745-URB-GEN-02 con el Informe Legal y el Proyecto de ordenanza de la mencionada urbanización, para que se emita el respectivo informe (...)"*

Que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite el oficio No. STHV-DMGT-3580 de 30 de julio de 2019 en atención al oficio No. SGC-699 de 25 de julio de 2019, a través del cual se pronuncia respecto a las observaciones realizadas en primer debate.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 266 de la Constitución de la República; 84 literal c), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

EXPIDE LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "ORIZZONTE"

Art. 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la urbanización "ORIZZONTE", la que se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIO	:	ALVAREZCONST S.A.
PREDIO No.	:	578745
CLAVE CATASTRAL:		1031302001
UBICACIÓN		
BARRIO	:	COLEGIO ALEMÁN
PARROQUIA	:	CUMBAYÁ
CALLE	:	S/N 2763.O
AREA DEL TERRENO		
ESCRITURA	:	105.790,26
AREA DEL		
LEVANTAMIENTO	:	105.790,26

RESPONSABLE TECNICO	
NOMBRE	: FEBRES CARREÑO DIEGO FERNANDO
REGISTRO SENESCYT	: 1005-03-326452
LICENCIA MUNICIPAL	: 6537
ESPECIFICACIONES TECNICAS	
ZONIFICACION	: A8 (A603-35)
LOTE MINIMO	: 600 M2
USO PRINCIPAL	: (RU1) RESIDENCIAL URBANO 1
CLASIFICACION DE SUELO:	(SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES	: 68
AREA UTIL TOTAL	: 77.628,90 m2
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR:	65.865,25 m2.
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS:	17.751,90 m2
AREA VERDE PUBLICA (12%):	9.427,10 m2
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	
PUBLICO (3%)	: 2.336,55 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 68, signados del uno (1) al sesenta y ocho (68), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobados que forman parte de la presente Ordenanza.

**Art. 2.- ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Los propietarios de la Urbanización "Orizzonte", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, 11.763 65 m2 del área útil de los lotes, de conformidad con el siguiente detalle:

**ÁREA VERDE PÚBLICA 1**

Ubicación:	Calle "A" y linderos de lotes proyectados
Superficie:	1.751,65 m2
Inclinación:	2.29°
LINDEROS	
NORTE:	Lote 15 en 12.39 m
SUR:	Calle "A" en 36.97 m
ESTE:	Lote 16 en 21.36 m, Lote 17 en 20.00 m y Lote 18 en 11.20 m.
OESTE:	Calle "A" en 76.61 m

**ÁREA VERDE PÚBLICA 2**

Ubicación:	Entre calles "A" y "B" y lotes proyectados.
Superficie:	5.121,80 m2
Inclinación:	4.91°
LINDEROS	
NORTE:	Lote 28 en 43.30 m
SUR:	Calle "A" en 42.76 m

ESTE: Jardín comunal en 3.00 m, Lote 29 en 19.59 m, Lote 30 en 23.00 m, Lote 31 en 23.00 m, Lote 32 en 23.00 m, Lote 33 en 23.00 m y Lote 34 en 5.10 m  
OESTE: Calle "B" en 115.12 m

### ÁREA VERDE PÚBLICA 3

Ubicación: Entre calles "A" y "C" y lotes proyectados  
Superficie: 2.553,65 m<sup>2</sup>  
Inclinación: 5.19°  
LINDEROS  
NORTE: Lote 46 en 42.00 m y Lote 47 en 35.48 m  
SUR: Calle "A" en 17.04 m  
ESTE: Calle "A" en 80.15 m  
OESTE: Calle "C" en 51.51 m

### ÁREA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Ubicación: Calle "A" y lindero de propiedad particular  
Superficie: 2.336,55 m<sup>2</sup>  
Inclinación: 5.54°  
LINDEROS  
NORTE: Borde superior de quebrada en 58.93 m  
SUR: Lote 54 en 42.07 m  
ESTE: Propiedad particular en 62.30 m  
OESTE: Calle "A" en 90.48 m

**Art. 3.- DE LAS VÍAS.-** Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas de conformidad con el régimen jurídico aplicable.

**Art. 4.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-** El urbanizador deberá rendir como garantía, para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, la suma de novecientos sesenta y ocho mil ochocientos ochenta dólares con noventa y cinco centavos (\$968.880,95), en la forma establecida en la normativa vigente. Dicha garantía deberá ser presentada en la Tesorería Metropolitana, previa a la protocolización e inscripción de la Ordenanza.

**Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de tres (3) años, de confirmad al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación del proyecto, plazo que se contará a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

De las obras de urbanización, se deberá pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

**Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** La Administración Zonal Tumbaco realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación de las mismas.

**Art. 7.- DEL RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, el propietario pagará al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Art. 8.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios de la urbanización "Orizzonte", ubicada en la parroquia Cumbayá, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y documentos legales y/o remitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, excepto que hayan inducidos al engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Metropolitano derogará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

**Art. 9.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA.-** El urbanizador se compromete en el plazo máximo de 180 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Metropolitano derogará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, Distrito Metropolitano de Quito, 17 de septiembre de 2019.

Ab. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 9 de julio de 2019; y, 17 de septiembre de 2019.- Quito, 17 de septiembre de 2019.

Ab. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 de septiembre de 2019.

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de septiembre de 2019.  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 de septiembre de 2019.

Ab. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO

CERTIFICO QUE

El documento que antecede en ... 10 -

fojas es fiel copia del documento que reposa bajo la custodia de esta Secretaría.

TIRINA AUTOMÁTICA

2019 09 18

QUITO SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DELUSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.



## ORDENANZA N°. 003 – 2019 - PUAE

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana que, de acuerdo a lo determinado por los artículos 264 y 266 de la Constitución y 55 y 85 del Código Orgánico de Organización y Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, requiere que se asuman retos relacionados al desarrollo de las ciudades. Problemáticas urbanas comunes como el crecimiento desordenado, el consumo de los recursos naturales, la segregación espacial, la contaminación ambiental, la inadecuada gestión de la movilidad, la falta de oportunidades de desarrollo económico, entre otros, requieren que los marcos regulatorios nacionales y locales se ajusten para abordar las dinámicas urbanas modernas y que permitan una gestión pública eficiente y trascendente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) promulgada en el año 2016 constituye un marco normativo que aporta al ejercicio de la competencia de planificación y gestión urbana, dotando a los municipios de principios, conceptos, procedimientos, estrategias y herramientas para asumir su rol planificador y gestor de territorio de una manera más adecuada. La LOOTUGS determina objetivos y principios rectores a los que el ordenamiento territorial debe apuntar y, en tal sentido, se incorporan condiciones obligatorias para los proyectos de desarrollo urbano, públicos y privados, desde su etapa de planificación y a lo largo de toda su implementación.

En el esfuerzo por adecuar la planificación y gestión de la ciudad de Quito a los principios rectores del desarrollo urbano determinados por la Constitución y la LOOTUGS, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha avanzado en la adecuación de su marco normativo para incorporar conceptos, procedimientos, herramientas e instrumentos que permitan un desarrollo del territorio apegado a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad.

Entre los instrumentos contemplados en la normativa metropolitana, se encuentra los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), que constituyen instrumentos complementarios de planificación urbanística. El Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina que éstos pueden ser de iniciativa pública o privada, que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que pueden contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

Complementariamente, el Título VII del mismo Libro IV.1 del Código Municipal regula las condiciones específicas en virtud de las que se calcula la repartición de las cargas y beneficios en estos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. En concreto, esta ordenanza regula el cálculo y método de pago de la concesión onerosa de derechos para los proyectos que se beneficien de un cambio de uso de suelo y de incremento en los derechos de edificabilidad asignados.

En el año 2019, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que regula el PUAE San Patricio y enmarca la planificación y desarrollo del proyecto urbanístico arquitectónico especial ubicado al sur de la Ruta Viva, en el sector del escalón Lumbisí. En cumplimiento de lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) aprobado por la Ordenanza Metropolitana No. 041 de 2015 sobre la consolidación del sistema de centralidades y sub-centralidades, el PUAE San Patricio contempla el desarrollo de un nuevo sub-centro urbano, cuya vocación mixta generará áreas de comercio, turismo, residencia y oficinas.

Al amparo del marco jurídico descrito en los párrafos anteriores, se presenta la ordenanza que regula la planificación y desarrollo del PUAE Santa Mónica, proyecto urbanístico arquitectónico especial que se ubica al sur del PUAE San Patricio y que se ancla al desarrollo del sub-centro urbano que la planificación metropolitana ha previsto para esta zona de la parroquia de Cumbayá. La ordenanza determina las regulaciones que los promotores del proyecto deberán cumplir de manera obligatoria con la finalidad de garantizar los preceptos del desarrollo urbano sostenible y equitativo dispuestos en la normativa nacional y local vigente.

## II

El PUAE Santa Mónica se ubica en el sector INECEL, en la parroquia de Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito, en el Km. 1 1/2 de la Vía a Lumbisí y la calle Huancavilca. El proyecto se implanta en el predio No. 1289113, cuya área total es de 127.179,69 m<sup>2</sup>.

El Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) vigente asigna al predio el uso de suelo (M) Múltiple y la zonificación Z2 (ZC) Áreas de Promoción y por lo tanto no cuenta con asignación de datos de zonificación.

La planificación presentada para el PUAE Santa Mónica contempla un proyecto de uso mixto, que cuenta con áreas residenciales, así como espacios para comercios y oficinas. Adicionalmente, el proyecto prevé la incorporación de equipamientos públicos y privados que

aportarán al desarrollo de la zona y que impactarán de manera positiva en la calidad de vida de la población local.

En cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana aplicable, el PUAE Santa Mónica propone el desarrollo de infraestructuras de servicios públicos y cesión de áreas públicas obligatorias. Adicionalmente, el proyecto aportará áreas verdes públicas y comunales adicionales y adoptará medidas para contribuir a la sostenibilidad ambiental y de la movilidad.

De la misma forma, tomando en cuenta que el Ilaló constituye un bloque del área de vegetación y bosques protectores colindantes con la ciudad de Quito<sup>1</sup> (Tumbaco, s.f.), y que la Comuna de Lumbisí es una zona de reconocimiento de nacionalidades de raíces ancestrales y patrimonio histórico del Distrito Metropolitano de Quito desde 1535, es necesario que exista una adecuada transición desde las nuevas sub-centralidades de la Parroquia de Cumbayá hacia esas áreas de interés patrimonial histórico y ambiental, disminuyendo la presión urbanística de cara al Ilaló y a la Comuna de Lumbisí.

De esta manera, el proyecto Santa Mónica cumple con los parámetros normativos para calificarse como un proyecto urbanístico arquitectónico especial según lo determinado por la normativa metropolitana vigente y, a su vez, cumple con su objetivo de aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá según lo determinado en el PMDOT.

### III

Para el desarrollo del proyecto, el PUAE Santa Mónica de Cumbayá requiere un cambio de uso de suelo en el sector oriental, pasando de un uso de suelo Múltiple (M) a Residencial Urbano 2 (RU2) y a Residencial Urbano 1 (RU1). En el sector central, no se proponen cambios en el uso de suelo y zonificación en vista de que se trata de las áreas afectadas por la línea de intensión correspondiente al escalón Lumbisí. En el sector occidental no se requiere un cambio de uso de suelo.

En cuanto a la zonificación, el macro lote tiene una zonificación de promoción especial (ZC) y por lo tanto se acoge al primer párrafo del artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal que determina:

*Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o*

---

<sup>1</sup> Declarado mediante acuerdo ministerial de MAG No.-127 publicado en el registro oficial No.- 923 del 27 de abril de 1988

*cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.*

El lote circundante con mayor coeficiente de ocupación total del suelo es el predio No. 3672119, perteneciente al PUAE San Patricio antes referido. En tal sentido, la línea base de asignación urbanística para el cálculo de la concesión onerosa es la zonificación (A39) A1006-40.

Con esta línea base, y en cumplimiento del artículo 12 de la misma Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicó el método de cálculo y determinó que en el caso del PUAE Santa Mónica, no se genera la obligación de pagar una concesión onerosa de derechos en virtud de que:

- a. El cambio de uso de suelo, desde el uso Múltiple (M) a los usos: Residencial Urbano 1 (RU1) y Residencial Urbano 2 (RU2), tiene un índice de revalorización del suelo de 1 y por lo tanto el resultado de la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo es de cero dólares; y,
- b. Tomando como línea base la zonificación (A39) A1006-40, según la justificación jurídica presentada en los párrafos anteriores, el PUAE Santa Mónica no requiere edificabilidad adicional y, por el contrario, en la mayor parte del proyecto se disminuye la intensidad de la ocupación del suelo en relación a lo permitido por la línea base de cálculo. En consecuencia, la aplicación de la fórmula de cálculo de la concesión onerosa por incremento de edificabilidad resulta en cero dólares.

#### IV

El PUAE Santa Mónica está dividido en tres sectores de planificación. El sector oriental corresponde al área residencial de densidad media y baja, que se divide en 47 lotes y que rodea al parque oriental, espacio de más de cuatro mil metros cuadrados de área pública. Asimismo, cuenta con más de dos mil metros cuadrados de corredores verdes perimetrales que crearán condiciones adecuadas y aptas para la movilidad peatonal en la zona y muy especialmente conformará un corredor verde ecológico que permitirá la conexión entre las quebradas el Auqui y Jatico favoreciendo la circulación de la fauna endémica existente. Estas áreas verdes serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en calidad de área verde pública.

El sector occidental es el área de uso múltiple que en 13 lotes conjugará actividades comerciales, administrativas y residenciales. En este sector se habilitará la plaza occidental,

con un área de mil quinientos metros cuadrados que se convertirá en un lugar de encuentro, reunión y esparcimiento, anclando la consolidación del centro urbano planificado para este sector. Al igual que en el sector oriental, el sector occidental contará con un corredor verde perimetral y habilitará un parque lineal al borde de la futura prolongación del Escalón Lumbisí, que se interconectará con el parque lineal planificado para el mismo eje vial por el PUAE San Patricio. En el sector occidental, adicionalmente, se encuentra el área de equipamiento público de alrededor de tres mil metros cuadrados, cuya cesión gratuita y obligatoria se sujeta a lo establecido en la normativa vigente. Las áreas verdes y de equipamiento descritas en el presente párrafo se entregarán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, el sector central incluye 3 áreas que corresponden a la superficie que se encuentra afectada por la línea de intensión de: (i) la extensión del Escalón Lumbisí a ser cedida a título gratuito en favor de la municipalidad; (ii) la Rotonda Sur que será construida por el PUAE San Patricio; y (iii) la ampliación de la calle Huancavilca. Como un aporte adicional, el PUAE Santa Mónica realizará, a su costo, los estudios de la prolongación del escalón Lumbisí, ajustado al eje presentado, para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lleve a cabo la construcción de la vía.

La planificación del proyecto contempla la interconexión peatonal de los tres sectores a través de las áreas verdes públicas. Contempla, además, la pacificación de la circulación vehicular en las vías internas a través del establecimiento de la Zona 30 y la construcción de pasos peatonales al nivel de las aceras. Asimismo, garantizará las condiciones para el adecuado acceso al transporte público a través de la construcción de 3 paradas de transporte público en la calle Alfonso Lamiña.

En su desarrollo, el PUAE Santa Mónica cumplirá con las medidas de mitigación determinadas por la Secretaría de Ambiente y por la Secretaría de Movilidad en sus respectivos informes preceptivos, emitidos en el marco del procedimiento de aprobación técnica del proyecto. Según lo determinado en la normativa vigente, todas las inversiones para cumplir con las medidas de mitigación correrán por cuenta del promotor.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes de Comisión IC-0-2019-165 de 22 de abril de 2019; y, el IC-O-CUS-2019-021 de 05 de agosto de 2019 de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

## CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la República del Ecuador 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, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que, los literales a) y v) del artículo 87 del código orgánico en mención establece: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.
- Que, el artículo 424 del código orgánico en anteriormente citado en relación al área verde comunitaria señala: “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y

obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en su artículo 8 que *“el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la*

*edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.(...);*

Que, el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como *“instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m<sup>2</sup> en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m<sup>2</sup>. (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...);*

Que, el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal establece que: *“cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.”;*

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183, de 13 de septiembre de 2017, fue derogada por la Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sin embargo, la disposición derogatoria del referido Código señala que las Ordenanzas detalladas en su anexo se derogan *“sin perjuicio de la continuación de los procedimientos iniciados al amparo de las normas descritas en el anexo derogatorias, hasta su culminación conforme la norma vigente al momento de su inicio”,* por lo que tratándose el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Santa Mónica” de un proyecto iniciado al amparo de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el 16 de noviembre de 2017, las normas de la Ordenanza No. 183 son aplicables para la aprobación de esta iniciativa legislativa;”

- Que, en aplicación del artículo 9, literal a) de la Ordenanza Metropolitana No. 183, los promotores del proyecto no tendrán que cancelar valores de concesión onerosa de derechos a favor de la Municipalidad.
- Que, el proyecto urbanístico arquitectónico especial PUAE “Santa Mónica” cumple con todas las condiciones y requisitos establecidos en el artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No.017 de 2017.
- Que, mediante oficio SM-0970-2019 de fecha 29 de abril de 2019, la Secretaría de Movilidad emitió informe técnico, de aprobación de los estudios de movilidad y establece medidas de mitigación.
- Que, mediante oficio SA 2018-2013 de 15 de abril de 2019, la Secretaria de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad a favor del PUAE Santa Mónica.
- Que, la Mesa Técnica de PUAE se reunió el 26 de octubre de 2018 y el 23 de abril de 2019 emitiendo criterio de viabilidad para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado Santa Mónica.
- Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2019-1949 del 30 de abril del 2019, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitió informe técnico favorable para que el PUAE pueda ser enviado a la Comisión de Suelo y mediante oficio No IC-O-2019-165, la Comisión de Suelo aprobó el Proyecto Especial.
- Que, mediante oficio No. EPMAPS-GT-2019-331 del 5 de agosto de 2019, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, informa respecto a la ratificación de la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado para el PUAE Santa Mónica, aclarando que: “... el proyecto deberá contar con una cisterna para cubrir la demanda máxima probable que pueda darse en un momento dado...”.
- Que, mediante a través del Oficio S/N 032-SM-2019 de 06 de agosto de 2019, el promotor del Proyecto Santa Mónica, Ing. Francisco Torres Mora, por sus propios derechos manifiesta de forma libre y voluntaria realiza la entrega de terreno en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Que, mediante oficio expediente No. PRO-2019-01143 de 29 de abril de 2019, la Procuraduría Metropolitana emitió criterio legal favorable a las regulaciones contenidas en la presente Ordenanza;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

## ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA

### CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer las regulaciones para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.

**Artículo 2.- Objetivo General.-** El objetivo general del PUAE Santa Mónica es el desarrollo de un sub-centro urbano poli-funcional, integrado a los proyectos y condiciones de la zona, que busca aportar a la consolidación de la sub-centralidad Cumbayá, conforme lo determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015.

**Artículo 3.- Objetivos Específicos.-**

1. Plantear una planificación urbana integral, que tome en cuenta las condiciones del territorio para su desarrollo, y que aporte a los principios de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social y a la garantía del derecho a la ciudad;
2. Desarrollar una zona de usos mixtos que facilite la localización de las distintas actividades cotidianas a la ciudadanía y que influya en la disminución de los

desplazamientos vehiculares en la zona y desde los valles orientales hacia la meseta urbana;

3. Entregar áreas verdes y de equipamiento público a la ciudad para garantizar que las zonas de influencia del proyecto cuenten con espacios de calidad ambiental y paisajística;

4. Habilitar áreas públicas para el disfrute y acceso público irrestricto, que permitan consolidar la Red Verde Urbana y sus servicios ambientales en el sector.

**Artículo 4.- Ubicación, áreas, linderos y estado de propiedad.** - El PUAE Santa Mónica se desarrollará en el predio número 1289113, clave catastral número 20012 03 001 000 000 000, propiedad del Fideicomiso Rojas, ubicado en la parroquia de Cumbayá, en las calles Alfonso Lamiña y Escalón Lumbisí, en una superficie de 127,179.69 m<sup>2</sup>, cuyos linderos se detallan en el Cuadro No.1.

La ubicación e implantación general del terreno se encuentran contenidas en el *Plano No. 1. Plano de Conformación* constante en el Anexo I.

*Cuadro No. 1. Ubicación y linderos*

Orientación	Descripción	Distancia	Superficie (m <sup>2</sup> )
NORTE	Calle Huancavilca y Alfonso Lamiña	383,84	127.179,69
SUR	Predio No. 1289109 Familia Andrade	449,51	
ESTE	Urb. Valle Hermoso	292,67	
OESTE	Calle Alfonso Lamiña	314,93	

**Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas.** - El PUAE Santa Mónica contempla las siguientes condiciones urbanísticas:

Condiciones urbanísticas específicas:

- a) Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y usos complementarios según lo definido en la presente ordenanza.
- b) Únicamente se podrá habilitar el suelo bajo el régimen de propiedad horizontal en correspondencia a los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10 detallados en el *Plano 5. Fraccionamiento*, del Anexo I de la presente ordenanza.

- c) Espacios públicos conectados por áreas verdes públicas, parques, aceras y ciclo vías de acceso libre e irrestricto, según el *Plano No. 2. Plano de Composición*, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Condiciones urbanísticas complementarias:

- a) Dotación de servicios y equipamiento urbano;
- b) Integración urbanística y del sistema vial con el entorno;
- c) Cesión de área pública correspondiente a la afectación vial prevista por la ampliación del Escalón Lumbisí.

Estas condiciones corresponderán a lo contenido en el *Plano No. 3. Áreas verdes y equipamientos*, parte integrante del Anexo I.

**Artículo 6.- Sectores de planificación.** – El PUAE Santa Mónica tiene una estructura compuesta de tres sectores: Oriental, Occidental y Central, definidos en el *Plano No. 4. Sectores de Planificación*, contenidos en el Anexo I.

Sector Oriental: Ubicado en la zona este del PUAE, destinado para la implantación de residencia unifamiliar, con uso de suelo residencial urbano de baja y media densidad (RU1 y RU2), con ingreso desde la calle Huancavilca.

Sector Occidental: Ubicado en la zona oeste del PUAE, destinado para la implantación de edificaciones residenciales, de comercios, oficinas y servicios en uso de suelo múltiple (M), con ingreso desde la calle Alfonso Lamiña al norte y desde la calle Francisco de Pinsha al occidente y acceso peatonal desde la extensión del Escalón Lumbisí. Cuenta con una ciclo-vía que se conecta con la calle Alfonso Lamiña, en la parte norte del Proyecto, cuyo trazado se extiende a lo largo del Parque Lineal.

Sector Central: Área afectada por la futura extensión del Escalón Lumbisí, destinada en su totalidad como aporte voluntario y gratuito del promotor a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el *Plano No. 6. Áreas de afectación vial de propiedad pública*, constante en el Anexo I, y con una superficie de 8.366,19 m<sup>2</sup> de área pública.

**Artículo 7.- División general del suelo y área útil.** - El área que conforma el PUAE Santa Mónica se divide según lo que establece el *Cuadro No. 2. División General del Predio* de la presente ordenanza.

Cuadro No. 2. División General del Predio

DIVISIÓN GENERAL DEL PREDIO		
	Predio 1289113	Superficie m <sup>2</sup>
	Área Bruta	127.179,69
1	Área útil	78.615,02
2	Áreas Verdes	13.356,18
3	Equipamiento Municipal	2.900,08
<b>A</b>	<b>Subtotal (1+2+3)</b>	<b>94.871,28</b>
10	Vías Internas	21.000,83
11	Mitigación impacto movilidad	2.941,39
12	Área de afectación de propiedad pública	8.366,19
<b>B</b>	<b>Total Vías (10+11+12)</b>	<b>32.308,41</b>
	<b>Total (A+B)</b>	<b>127.179,69</b>

Artículo 8.- Fraccionamiento y Linderos. - El PUAE Santa Mónica conlleva la creación de 60 (sesenta) predios, definidos en el Cuadro No. 3. Linderos y Superficie de los Predios y en el *Plano No. 05. Fraccionamiento*, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

Cuadro No. 3. Linderos y superficie de los predios

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
A1	Colinda con el Lote privado A2 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 26.68 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 28.41 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 27.72 m.	841,43
A2	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 35.08 m.	Colinda con el Lote privado A1 con una longitud de 28.57 m.	Colinda con el Lote privado A3 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 31.91 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 23.38 m.	607,11
A3	Colinda con el Área Verde P1 con una longitud de 36.97 m.	Colinda con el Lote privado A4 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 29.43 m.	Colinda con el Lote privado A2 en 1.00 m, continua la acera de la calle A y su curvatura con una longitud de 36.85 m.	829,62
A4	Colinda con el Lote privado A3 con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.97 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.76 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 25.87 m.	840,41

A5	Colinda con la acera de la calle Quichuas con una longitud de 29.67 m.	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.83 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.12 m.	988,65
A6	Colinda con el Lote privado A5 con una longitud de 31.01 m.	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	960,91
A7	Colinda con el Lote privado A6 con una longitud de 30.89 m.	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	953,17
A8	Colinda con el Lote privado A7 con una longitud de 30.70 m.	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.00 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 31.00 m.	950,19
A9	Colinda con el Lote privado A8 con una longitud de 30.61 m.	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 31.51 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 32.00	976,65
A10	Colinda con el Lote privado A9 con una longitud de 30.67 m.	Colinda con el Lote privado A11 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 34.12 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 35.76 m.	1.007,20
A11	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 25.04 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 37.06 m.	Colinda con los Lotes privados de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 27.54 m.	Colinda con el Lote privado A12 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.81 m.	919,63
A12	Colinda con el Lote privado A10 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 40.38 m.	Colinda con el Lote privado A11 en 16.13 m, continua con la acera de la Calle A siguiendo su curvatura en 18.89 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 28.79 m.	1.044,87
A13	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 29.02 m.	Colinda con la acera de la Calle A y su curvatura en 27.74 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 26.79 m.	887,17
A14	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 35.62 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 26.79 m.	961,00

A15	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 36.21 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 26.79 m.	976,88
A16	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 36.81 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 26.76 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 26.79 m.	992,77
A17	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 37.95 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 37.40 m.	Colinda con la acera de la Calle A con una longitud de 24.72 m.	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 24.74 m.	931,19
A18	Colinda con el Área Verde Parque Oriental con una longitud de 42.58 m.	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A17 con una longitud de 24.74 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.53 m.	985,90
A19	Colinda con el Lote privado A18 con una longitud de 37.34 m.	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A16 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.17 m.	947,33
A20	Colinda con el Lote privado A19 con una longitud de 33.87 m.	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A15 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.86 m.	887,37
A21	Colinda con el Lote privado A20 con una longitud de 32.83 m.	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A14 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 26.77 m.	882,74
A22	Colinda con el Lote privado A21 con una longitud de 33.16 m.	Colinda con el Lote privado A23 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el Lote privado A13 con una longitud de 26.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 27.46 m.	902,39
A23	Colinda con el Lote privado A22 con una longitud de 33.45 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 34.05 m.	Colinda con el Lote privado A12 con una longitud de 28.79 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.33 m.	979,83
A24	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 30.72 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 29.52 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 30.01 m.	917,49
A25	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.88 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.81 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 31.82 m.	980,93
A26	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 30.75 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 31.83 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 31.82 m.	976,14
A27	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 30.41 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 32.03 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 31.82 m.	927,46
A28	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.46 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 27.28 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 38.42 m.	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 37.91 m.	887,86

A29	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A30.	Colinda con el Área Verde IE-2 con una longitud de 31.35 m.	Colindante con el Lote privado A30 en 29.51 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 29.40 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 38.28 m.	994,82
A30	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado A31.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A29.	Colindante con el Lote privado A31 en 41.53 m, continua con la acera de la Calle B sentido norte - sur con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura sentido norte - sur con una longitud de 28.78 m, continua con el Lote privado A29 sentido oeste - este en 29.51 m.	977,73
A31	Colinda con el Lote privado A32 con una longitud de 42.17 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle B y con el Lote privado A30.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 36.35 m.	Colinda con la acera de la Calle C en sentido norte - sur en 20.00 m, continua con el lote privado A30 sentido oeste - este en 41.53 m.	1.188,45
A32	Colinda con el Área Verde V3 con una longitud de 35.29 m.	Colinda con el Lote privado A31 con una longitud de 42.17 m.	Colinda con la acera de la Calle B con una longitud de 25.44 m.	Colinda con el Lote privado B1 en 1.54 m, continua con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 37.56 m.	891,74
A33	Colinda con el Área Verde IE-4 con una longitud de 19.39 m.	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A28 con una longitud de 37.91 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 39,15 m.	915,31
A34	Colinda con el Lote privado A33 con una longitud de 27.70 m.	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A27 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.94 m.	937,45
A35	Colinda con el Lote privado A34 con una longitud de 30.62 m.	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A26 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 31.83 m.	979,02
A36	Colinda con el Lote privado A35 con una longitud de 30.73 m.	Colinda con el Lote privado A37 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el Lote privado A25 con una longitud de 31.82 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 33.64 m.	929,64
A37	Colinda con el Lote privado A36 con una longitud de 24.59 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 36.46 m.	Colinda con el Lote privado A24 con una longitud de 30.01 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 18.60 m, continua con la curvatura de la Calle C en 18.68 m.	994,92

B1	Colinda con el Área Verde V3 y su curvatura con una longitud de 64,57 m.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B2, continua con el lote privado B2 con una longitud de 32.78 m.	Colinda con el Lote privado A32 en 1.54 m, continua con la curvatura de la Calle C sentido norte - sur en 53.04 m.	Vértice formado por con la área verde V3 y con el Lote privado B2.	951,40
B2	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B1.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B3.	Colinda con el Lote privado B1 en sentido oeste - este en 32.78 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 28.46 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.46 m, continua con El lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.85 m.	934,84
B3	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B2.	Vértice formado por con la acera de la Calle C y con el Lote privado B4.	Colinda con el Lote privado B2 en sentido oeste - este en 32.85 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 25.20 m.	Colinda con el área verde V4 en sentido norte - sur en 28.04 m, continua con El lote privado B4 en sentido oeste - este en 32.94 m.	874,42
B4	Vértice formado por con la área verde V4 y con el Lote privado B3.	Colinda con el Área Verde IE-3 con una longitud de 34.33 m.	Colinda con el Lote privado B3 en sentido oeste - este en 32.94 m, continua con la acera de la Calle C sentido norte - sur en 22.94 m.	Colinda con el Área Verde V4 con una longitud de 33.32 m.	924,42
B5	Colinda con el Área Verde publica IE-5 con una longitud de 32.75 m.	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 29.79 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 27.85 m.	946,54
B6	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32.97 m.	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.90 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883,84
B7	Colinda con el Lote privado B6 con una longitud de 32.87 m.	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 24.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.96 m.	848,27
B8	Colinda con el Lote privado B7 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 26.89 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.89 m.	883,90

B9	Colinda con el Lote privado B8 con una longitud de 32.88 m.	Colinda con el Lote privado B10 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 28.31 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 26.90 m.	835,80
B10	Colinda con el Lote privado B9 con una longitud de 26.87 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 38.87 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 19.02 m, continua con el lote privado A37 con una longitud de 18.60 m.	Colinda con el Área Verde publica V5 con una longitud de 31.22 m.	1.087,35
C1	Colinda con el Área Verde publica P2 con una longitud de 68.55 m.	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 46.60 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 38.11 m.	2.888,04
C2	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 64.57 m.	Colinda con el Lote privado C3 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 47.67 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.47 m.	2.809,21
C3	Colinda con el Lote privado C2 con una longitud de 53.65 m.	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.54 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 45.94 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 46,73 m.	2.386,83
C4	Colinda con el callejón peatonal con una longitud de 51.68 m.	Colinda con el Lote privado C5 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 43.69 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 47.61 m.	2.403,11
C5	Colinda con el Lote privado C4 con una longitud de 62.39 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 59.18 m.	Colinda con el Área Verde publica V1 con una longitud de 39.05 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 42.55 m.	2.517,13
C6	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 43.94 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.93 m.	Colinda con el Área Verde publica V2 con una longitud de 66.67 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 67.62 m.	2.949,65
C7	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 44.19 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 43.95 m.	Colinda con el Lote privado C6 con una longitud de 67.62 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 71.29 m.	3.019,84
C8	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 37.40 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 39.49 m.	Colinda con el Lote privado C7 con una longitud de 71.29m.	Colinda con el Lote de equipamiento publico en una longitud de 77.17 m.	2.840,01
D1	Colinda con el Área Verde publica P3 con una longitud de 64.17 m.	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 45.48 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 33.64 m.	2.536,06

D2	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 60.99 m.	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 53.97 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 48.60 m.	2.729,91
D3	Colinda con el Lote privado D2 con una longitud de 49.71 m.	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 49.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 49.28 m.	2.439,81
D4	Colinda con el Lote privado D3 con una longitud de 49.25 m.	Colinda con el Lote privado D5 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle E y su curvatura con una longitud de 48.99 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 44.52 m.	2.316,67
D5	Colinda con el Lote privado D4 con una longitud de 66.73 m.	Colinda con la acera de la Calle Francisco de Pinsha con una longitud de 74.36 m.	Colinda con la acera de la Calle E con una longitud de 39.70 m.	Colinda con el Área Verde publica P4 con una longitud de 39.25 m.	2.854,60

**Artículo 9.- Áreas de cesión gratuita.** - El PUAE Santa Mónica genera áreas de afectación vial de propiedad pública, definidos en el Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ y en el Plano No. 06. *Áreas de afectación vial de propiedad pública*, contenido en el Anexo I de la presente ordenanza.

**Cuadro No. 4. Linderos de áreas de cesión gratuita en favor del MDMQ**

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
AF1	Colinda con la vía Alfonso Lamiña con una longitud de 49.64 m.	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 86.53 m.	Vértice comprendido entre la intersección de la calle Huancavilca y Vía Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí).	Vértice comprendido entre la vía Alfonso Lamiña y la futura extensión del Escalón Lumbisí.	1.221,52
AF2	Vía Huancavilca en 159.08 m.	Colinda con el área verde P1, la calle B1 y El área verde V3 con una longitud de 198.88 m.	Colinda con el lote privado de la urbanización Valle Hermoso con una longitud de 0.98 m.	Colinda con el redondel de la extensión del Escalón Lumbisí con una longitud de 68.18 m.	629,10
AF3	Colinda con el arco del redondel del Escalón Lumbisí con una longitud de 27.16 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 25,80 m.	Colinda con el lote AF2 en 25,71, con el área verde V4 en 84,64 m., continua con la calle D en 27,30 m., y continua con el área verde V5 en 168,31 m.	Colinda con el área verde V1 en 240,77 m., continua con la calle Francisco de Pinsha con 15,27 m. y continúa con el área verde V2 en 67,68 m.	8.366,19

**CAPÍTULO II**  
**DE LOS USOS DE SUELO, ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC).** – De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No. 3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por incremento de edificabilidad y zonificación prevista en el artículo 30 de la presente ordenanza.

**Artículo 11.- Usos de suelo y compatibilidades.** - Los usos de suelo del PUAE Santa Mónica son: Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2) y Equipamiento (EQ) según el *Plano No. 7 Usos de Suelo y Zonificación*, contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza. Las compatibilidades se sujetarán a la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 12.- Formas de ocupación del suelo.** – Las formas de ocupación de suelo y edificabilidad serán aquellas establecidas en el Cuadro No.5. *Ocupación y Edificabilidad* de la presente ordenanza, mismas que prevalecerán por sobre la zonificación general asignada como línea base.

**Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad**

Ocupación y Edificabilidad														
Z o n a	Uso de suelo	Lote	Zonificación	Forma de Ocupación	Nº Pisos	Retiros				Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
						M	F	P	L					
A	RESIDENCIAL URBANO 1	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37	A502-35	A	2	8	5	3	3	6	35	70	500	15

B	RESIDENCIAL URBANO 2	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10	A203-50	A	3	12	5	3	3	6	50	150	200	10
C	MULTIPLE	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	A1006-40	A	6	24	5	3	3	6	40	240	1000	20
D	MULTIPLE	D1, D2, D3, D4, D5	A604-50	A	4	16	5	3	3	6	50	200	600	15

**Artículo 13.- Normativa Constructiva de las Edificaciones.** - La construcción del Proyecto observará las normas ecuatorianas de la construcción (NEC), normas nacionales y demás normas metropolitanas vigentes. Los lineamientos de diseño urbano, en base a los objetivos generales y específicos de la presente ordenanza, constarán en el respectivo Reglamento de Arquitectura elaborado por el promotor, que será de obligatorio cumplimiento para todos los proyectos que se construyan en el PUAE Santa Mónica.

### CAPÍTULO III EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y RED VERDE URBANA

**Artículo 14.- Áreas Verdes Públicas y Equipamientos.** – El PUAE Santa Mónica entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de áreas verdes públicas, una superficie de 13.356,18 m<sup>2</sup> correspondientes al 14,08% del área útil del proyecto; y, por concepto de equipamiento público, una superficie de 2.900,08 m<sup>2</sup> correspondiente al 3,06% del área útil del proyecto. La composición de las áreas verdes y equipamiento se encuentran detalladas en el *Plano No. 3. Áreas Verdes y Equipamiento*, en concordancia con el Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas y con el Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal.

**Cuadro No. 6. Áreas Verdes Públicas**

ÁREAS VERDES PÚBLICAS					
ID.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	SUPERFICIE
V1	Vértice entre la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamíña y el área verde P2.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13,38 m.	Vía Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisi) en 251,63 m.	Colinda con los lotes Privados desde el C1 hasta el C5 con una longitud de 240,52 m.	2.949,28
V2	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 13,39 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 13,00 m.	Vía Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisi) en 67,75 m.	Colinda con el lote privado C6 con una longitud de 66,67 m.	781,69
V3	Vía Huancavilca en 84,49 m.	Colinda con los Lotes privados A32 y B1 con una longitud de 102,58 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3,62 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 20,38 m.	358,88

V4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisi) y el área verde V3.	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE3	Colinda con los Lotes privados desde B1 hasta el B4 con una longitud de 109,81 m.	Vía Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisi) 113,40 m.	328,28
V5	Vértice entre la acera de la calle D y el área verde IE5	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4,00 m.	Colinda con los Lotes privados desde B5 hasta el B10 con una longitud de 170,64 m.	Vía Alfonso Lamíña (Escalón Lumbisi) 176,27 m.	503,19
P1	Vía Huancavilca en 70,10 m.	Colinda con los Lotes privados A2 y A3 con una longitud de 72,05 m.	Colinda con lo Lote privado de la Urbanización Valle Hermoso con una longitud de 4,00 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 3,70 m.	282,10
P2	Colinda con la ampliación vial de la avenida Alfonso Lamíña en 74,65 m.	Colinda con el Lote privado C1 con una longitud de 76,47 m.	Colinda con el área verde V1 con una longitud de 19,47 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 6,89 m.	448,32
P3	Vía Alfonso Lamíña en 66,10 m.	Colinda con el Lote privado D1 con una longitud de 76,30 m.	Colinda con la acera de la calle E con una longitud de 3,70 m.	Colinda con el área verde P4 con una longitud de 12,96 m.	274,91
P4	Vértice entre la avenida Alfonso Lamíña y el área verde P3.	Colinda con la acera de la calle Francisco de Pinsha con una longitud de 3,14 m.	Colinda con los Lotes privados desde D1 hasta D5 con una longitud de 216,12 m.	Vía Alfonso Lamíña en 217,11 m.	776,13
P5	Vértice entre la avenida Francisco de Pinsha y el Equipamiento público.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 4,15 m.	Colinda con el Lote de equipamiento público con una longitud de 84,09 m.	Vía Alfonso Lamíña en 87,32 m.	334,77
P OC C Cue rpo	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27,65 m.	Colinda con el arco de la calle E con una longitud de 27,65 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77,00 m.	Colinda con la calle E con una longitud de 77,00 m.	1.598,48
P OR Cue rpo	Colinda con la calle Quichuas y con la calle B en 61,22 m.	Colinda con los lotes privados A17 y A18 con una longitud de 80,53 m.	Colinda con la acera de la calle A con una longitud de 62,97 m.	Colinda con la acera de la calle B con una longitud de 56,44 m.	4.210,55
IE-2	Colinda con el Lote privado A29 con una longitud de 31,35 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 27,42 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura en 3,70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura en 3,69 m.	113,13
IE-3	Colinda con el Lote privado B4 con una longitud de 34,33 m.	Colinda con la acera de la Calle D en 33,43 m.	Colinda con la acera de la Calle C con una longitud de 3,70 m.	Colinda con el área verde V4 con una longitud de 2,33 m.	130,44
IE-4	Colinda con la acera de la Calle D en 34,90 m.	Colinda con el Lote privado A28 y A33 con una longitud de 38,83 m.	Colinda con la acera de la Calle B y su curvatura con una longitud de 3,70 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3,69 m.	143,06
IE-5	Colinda con la acera de la Calle D en 29,93 m.	Colinda con el Lote privado B5 con una longitud de 32,75 m.	Colinda con la acera de la Calle C y su curvatura con una longitud de 3,70 m.	Colinda con el área verde V5 con una longitud de 3,92 m.	122,97

**Cuadro No. 7. Equipamiento Municipal**

ZONA	Norte	Sur	Este	Oeste	SUPERFICIE
EQ	Vía Francisco de Pinsha con una longitud de 27,95 m.	Colinda con el predio privado No. 1289109 de la Familia Andrade con una longitud de 45,65 m.	Colinda con el Lote privado C8 con una longitud de 77,17 m.	Colinda con el área verde P5 con una longitud de 84,09 m.	2.900,08

**Artículo 15.- Red de Áreas Verdes.** - Las áreas verdes públicas se conectan con la Red Verde Urbana de Quito y con los ejes naturales del entorno, de acuerdo a lo que se define en el *Plano No. 8. Red Verde Urbana* contenido en el Anexo No. I de la presente ordenanza.

#### CAPÍTULO IV DE LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA

**Artículo 16.- Sistemas Colectivos de Soporte.** - Son Sistemas Colectivos de Soporte del PUAE Santa Mónica: el sistema vial, las redes de soporte y servicios básicos. Los sistemas antes mencionados se deben ajustar a las demandas del proyecto, integrando y mejorando la calidad de los sistemas colectivos de soporte de la zona.

**Artículo 17.- Sistema Vial.** – La red vial del PUAE Santa Mónica se articula con la red vial local a través de la prolongación del Escalón Lumbisí (Avenida Alfonso Lamiña), y la construcción y habilitación de nuevas vías públicas que se implantarán sobre el predio, conforme a las especificaciones para vías urbanas existentes, y de acuerdo con el *Plano No. 9. Diseño Vial General* y *Plano No. 10. Diseño Vial secciones típicas*, contenidos en el Anexo I de la Ordenanza.

La red vial prevé soluciones al tráfico y a la movilidad, beneficiando al peatón, promoviendo el uso de bicicletas y la descongestión vehicular. Estará provista de señalización horizontal, vertical y equipamiento urbano. Los tipos y características de las vías del Proyecto se encuentran establecidos en el **Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías**.

Cuadro No. 8. Características y Tipos de Vías

DETALLE DE VIAS SANTA MÓNICA																
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	CICLO VÍA	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONGITUD VIA (m)	VELOC PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION Km/h	AREA (m <sup>2</sup> )
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)								
ORIENTAL	A	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	264,84	50	30	3.596,17	
	B	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	260,91	50	30	3.006,48	
	B1	LOCALC	2	3,00	3,00	2,00	-	-	0	0	19,00	60,34	50	30	1.522,73	
	QUICHUAS	LOCALC	1	5,00	2,00	2,00	-	-	1	2	18,00	77,85	50	30	942,77	
	C	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	280,3	50	30	3.782,49	
	D	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	73,14	50	30	969,32	
OCCIDENTAL	CALLEJÓN PEATONAL		1	3,00	0,00	0,00					6,00	51,6	5	5	309,63	
	E	LOCALC	1	3,50	0,00	3,00	-	-	0	0	10,00	231,28	50	30	2.407,08	
	E1	LOCALC	2	3,50	3,00	3,00	-	-	0	0	23,00	74,6	50	30	1.746,67	
	E2	LOCALD	1	4,00	0,00	3,00	-	-	0	0	14,00	44,1	50	30	676,19	
	Francisco de Pinsha	LOCALE	1	3,00	0,00	2,00	-	-	1	2	12,00	176,93	50	30	2.041,30	

**Artículo 18.- Zona 30.** – El PUAE Santa Mónica contempla un sistema de movilidad mixto entre peatones, ciclistas y vehículos, por lo que la velocidad máxima de las vías internas del Proyecto es de 30 km/h. Adicionalmente, los pasos peatonales son a nivel de las aceras con el fin de pacificar la zona y brindar seguridad, especialmente a peatones y ciclistas.

**Artículo 19.- Red de ciclovías.** – La red de ciclovías del PUAE Santa Mónica se articula con la red local de ciclovías y permite la circulación en bicicleta dentro del proyecto y a lo largo del Escalón Lumbisí.

**Artículo 20.- Aceras.** – Las aceras cumplirán con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito e incluirán ajardinamiento y arbolado nativo, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal y mobiliario urbano e iluminación, de acuerdo al *Plano No. 11. Sistema de Aceras y Paradas de bus*, contenido en el Anexo I de esta ordenanza.

**Artículo 21.- Redes y Servicios Básicos.** - Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, y telecomunicaciones, serán construidos por el promotor a su costo, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad, entidades y/o empresas públicas de servicios básicos. Las redes para los servicios eléctricos y de telecomunicaciones serán soterradas.

Las redes y servicios básicos cumplirán las siguientes determinaciones:

1. **Red de agua potable:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, la red de agua potable. Esta contará con sistemas para el ahorro en el

- consumo de agua y mecanismos de identificación de fugas. La red de combate a incendios (hidrantes) se integrará a la red pública de agua potable. Una vez construida la red, los costos del servicio de agua potable para áreas públicas y de equipamiento público serán asumidas por la municipalidad. Adicionalmente el promotor deberá construir una o una red de cisternas para cubrir la demanda máxima probable de agua potable, que pueda darse en un momento dado.
2. **Red de Alcantarillado:** El promotor construirá a su costo, con la aprobación de la EPMAPS, un sistema separado de aguas lluvia y aguas servidas.
  3. **Red eléctrica:** El promotor construirá a su costo la red de soterramiento de energía eléctrica para el desarrollo y abastecimiento del proyecto.
  4. **Telecomunicaciones:** El promotor construirá a su costo el sistema soterrado de ductería de telecomunicaciones, observando la normativa nacional y metropolitana vigente. Una vez concluida la obra, los ductos pasarán a ser bienes municipales afectados al uso público.
  5. **Mobiliario Urbano:** El mobiliario urbano cumplirá con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
  6. **Residuos Sólidos:** El PUAE Santa Mónica contará con espacios destinados a la disposición, clasificación y recolección de residuos sólidos, para ser posteriormente retirados por carros recolectores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La localización de dichos espacios será definida por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo en coordinación con la Secretaría de Ambiente y será de obligatorio cumplimiento por parte del promotor.

**Artículo 22.- Accesibilidad y Movilidad.** - El proyecto será accesible mediante las siguientes modalidades:

- a) Peatonal a través del sistema de aceras.
- b) Con bicicleta.
- c) Transporte público, a través de las paradas de bus previstas en el marco de la presente ordenanza.
- d) Transporte privado: mediante un sistema vial que garantice el adecuado flujo vehicular y carriles de acceso que permitan el ingreso a los estacionamientos desde las vías locales del proyecto, según la normativa metropolitana de movilidad lo establezca.

## CAPÍTULO V APORTES URBANÍSTICOS

**Artículo 23.- Aporte de Suelo para “Prolongación Escalón Lumbisí”.** – El PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF3, con una cabida de 8.366,19 m<sup>2</sup>, según lo detallado en el Plano 06. Áreas de afectación vial de propiedad pública del Anexo 1 de la presente ordenanza, como parte de la afectación prevista por la prolongación del Escalón Lumbisí.

**Artículo 24.- Aporte de Suelo para la “Rotonda Sur”.**- El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria, el área AF1, con una cabida de 1.221,52 m<sup>2</sup>, según lo detallado en el Plano 06. Áreas de afectación vial de propiedad pública del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Rotonda Sur, que completa un nuevo tramo de la Extensión del Escalón Lumbisí, en la intersección de las calles Alfonso Lamiña y Huancavilca y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular generada por el PUAE Santa Mónica en el sector.

**Artículo 25.- Área de afectación vial pública.** - El promotor del PUAE Santa Mónica cederá al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito o en calidad de donación voluntaria el área AF2, con una cabida de 629,10m<sup>2</sup>, según lo detallado en el Plano 06. Áreas de afectación vial de propiedad pública del Anexo 1 de la presente ordenanza, con el propósito de que se pueda completar la construcción de la Calle Huancavilca, que parte desde la Rotonda Sur, en una longitud de 159,08m medidos en el eje de la vía, y como medida de mitigación al impacto producido por la circulación vehicular del proyecto Santa Mónica en el sector.

**Artículo 26.- Aporte Intervención en la Calle Huancavilca.** - El promotor del PUAE Santa Mónica, a su costa, ejecutará la infraestructura vial de la Calle Huancavilca con sus respectivas aceras, en el tramo comprendido desde la Rotonda Sur, hacia el este, incluyendo la señalización vial necesaria, en una longitud de 159,08 m y que comprende un área total de 2.028,04 m<sup>2</sup>. Estos trabajos de construcción y rehabilitación se realizarán a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## CAPÍTULO VI MEDIDAS DE MITIGACIÓN

**Artículo 27.- Medidas de Mitigación por impacto en la movilidad.** – Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No. SM-DMPPM-28/2019 del 29 de abril de 2019, emitido por la

Secretaría de Movilidad, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. III de la misma.

**Artículo 28.- Medidas de Mitigación por impacto al medio ambiente.** - Las medidas de mitigación serán ejecutadas por el promotor a su costa y se desarrollarán y concluirán con las demás obras de habilitación de suelo. Estas medidas se encuentran detalladas en el informe favorable No.SA-2018-2013 del 15 de abril de 2019, emitido por la Secretaría de Ambiente, como requisito para la presente Ordenanza y contenidas en el Anexo No. IV de la misma.

### CAPÍTULO VII CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Artículo 29.- Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo.** - En base a los datos declarados por el promotor en el Formulario Declarativo contenido en el Anexo II de la presente ordenanza, el PUAE Santa Mónica requiere los siguientes cambios de uso de suelo:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, se resume en el Cuadro No. 9, Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares.

**Cuadro No. 9- Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica.**

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - CAMBIO USO DE SUELO									
LOT E	Tipo de cambio	SUPERFIC IE (AUV)	AIV A	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Diferencia	Porcentaje 20%	Valor final
A1	M a RU1	841,43	160	1	134.628,80	134.628,80	0	-	0
A2	M a RU1	607,11	160	1	97.137,60	97.137,60	0	-	0
A3	M a RU1	829,62	160	1	132.739,20	132.739,20	0	-	0
A4	M a RU1	840,41	160	1	134.465,60	134.465,60	0	-	0
A5	M a RU1	988,65	160	1	158.184,00	158.184,00	0	-	0

A6	M a RU1	960,91	160	1	153.745,60	153.745,60	0	-	0
A7	M a RU1	953,17	160	1	152.507,20	152.507,20	0	-	0
A8	M a RU1	950,19	160	1	152.030,40	152.030,40	0	-	0
A9	M a RU1	976,65	160	1	156.264,00	156.264,00	0	-	0
A10	M a RU1	1.007,20	160	1	161.152,00	161.152,00	0	-	0
A11	M a RU1	919,63	160	1	147.140,80	147.140,80	0	-	0
A12	M a RU1	1.044,87	160	1	167.179,20	167.179,20	0	-	0
A13	M a RU1	887,17	160	1	141.947,20	141.947,20	0	-	0
A14	M a RU1	961,00	160	1	153.760,00	153.760,00	0	-	0
A15	M a RU1	976,88	160	1	156.300,80	156.300,80	0	-	0
A16	M a RU1	992,77	160	1	158.843,20	158.843,20	0	-	0
A17	M a RU1	931,19	160	1	148.990,40	148.990,40	0	-	0
A18	M a RU1	985,90	160	1	157.744,00	157.744,00	0	-	0
A19	M a RU1	947,33	160	1	151.572,80	151.572,80	0	-	0
A20	M a RU1	887,37	160	1	141.979,20	141.979,20	0	-	0
A21	M a RU1	882,74	160	1	141.238,40	141.238,40	0	-	0
A22	M a RU1	902,39	160	1	144.382,40	144.382,40	0	-	0
A23	M a RU1	979,83	160	1	156.772,80	156.772,80	0	-	0
A24	M a RU1	917,49	160	1	146.798,40	146.798,40	0	-	0
A25	M a RU1	980,93	160	1	156.948,80	156.948,80	0	-	0
A26	M a RU1	976,14	160	1	156.182,40	156.182,40	0	-	0
A27	M a RU1	927,46	160	1	148.393,60	148.393,60	0	-	0
A28	M a RU1	887,86	160	1	142.057,60	142.057,60	0	-	0
A29	M a RU1	994,82	160	1	159.171,20	159.171,20	0	-	0
A30	M a RU1	977,73	160	1	156.436,80	156.436,80	0	-	0
A31	M a RU1	1.188,45	160	1	190.152,00	190.152,00	0	-	0
A32	M a RU1	891,74	160	1	142.678,40	142.678,40	0	-	0
A33	M a RU1	915,31	160	1	146.449,60	146.449,60	0	-	0
A34	M a RU1	937,45	160	1	149.992,00	149.992,00	0	-	0
A35	M a RU1	979,02	160	1	156.643,20	156.643,20	0	-	0
A36	M a RU1	929,64	160	1	148.742,40	148.742,40	0	-	0
A37	M a RU1	994,92	160	1	159.187,20	159.187,20	0	-	0
B1	M a RU2	951,40	160	1	152.224,00	152.224,00	0	-	0
B2	M a RU2	934,84	160	1	149.574,40	149.574,40	0	-	0
B3	M a RU2	874,42	160	1	139.907,20	139.907,20	0	-	0
B4	M a RU2	924,42	160	1	147.907,20	147.907,20	0	-	0
B5	M a RU2	946,54	160	1	151.446,40	151.446,40	0	-	0
B6	M a RU2	883,84	160	1	141.414,40	141.414,40	0	-	0
B7	M a RU2	848,27	160	1	135.723,20	135.723,20	0	-	0
B8	M a RU2	883,90	160	1	141.424,00	141.424,00	0	-	0
B9	M a RU2	835,80	160	1	133.728,00	133.728,00	0	-	0
B10	M a RU2	1.087,35	160	1	173.976,00	173.976,00	0	-	0

**DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

**SEGUNDA.-** Una vez aprobada la presente Ordenanza, las superficies de terreno en contribución para áreas verdes, áreas de equipamiento, áreas de cesión gratuita y vías pasarán a propiedad del Municipio Metropolitano de Quito en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público.

**TERCERA.-** Los proyectos arquitectónicos que se realicen en los predios producto de esta Ordenanza, serán aprobados conforme los procesos vigentes a la fecha de presentación.

**CUARTA.-** Una vez sancionada la presente Ordenanza, los promotores podrán iniciar el trámite de obtención de la LMU 10.

**QUINTA.-** En atención a lo establecido en el Cuadro No.5. Ocupación y Edificabilidad del Artículo 12. Formas de ocupación del suelo, únicamente se permite la habilitación del suelo a través de la figura de propiedad horizontal en concordancia con los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10 detallados en el *Plano 5. Fraccionamiento*, del Anexo 1 de la presente ordenanza.

**SEXTA.-** Forman parte integral de la presente ordenanza los siguientes anexos: Anexo I que contiene 12 planos; Anexo II que contiene dos formularios declarativos para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE); Anexo III que contiene las Medidas de Mitigación Impacto de Tráfico; y, Anexo IV con el Manual de Buenas Prácticas Ambiental.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-** Una vez aprobada la presente ordenanza el promotor iniciará con las inversiones de los estudios definitivos de la ampliación de la vía Alfonso Lamiña y de la variante de la futura extensión del Escalón Lumbisí, desde el área afectada por la rotonda de distribución vehicular hasta el ingreso al sector occidental por la “calle E1” según la planificación del *Plano No.12. Área de Afectación Vial* constante en el Anexo I.

En el término de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el promotor presentará a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, los estudios definitivos para que, en el plazo de 30 días contados desde la entrega de los mismos, ésta emita los informes conducentes a la aprobación de los trazados viales.

**Disposición Reformativa.-** Modifíquese e incorpórese en el plano PUOS V2 de la Ordenanza Metropolitana No. 127 sancionada el 25 de julio de 2016, las siguientes secciones viales y líneas de intensión:

- a) El Escalón Lumbisí. - En el tramo comprendido desde el intercambiador a nivel ubicado en la intersección de la Avenida Alfonso Lamiña y la calle Huancavilca hasta su llegada al sector de Lumbisí al extremo sur del actual lote con predio No. 1289109, en una sección de 25,80 m.
- b) La calle San Francisco de Pijñsha:  
En el tramo comprendido desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta la futura prolongación el Escalón Lumbisí en una sección de 12,00 m.

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su respectiva sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional del Municipio.

Dada en el Coliseo de la parroquia de Pomasqui, Distrito Metropolitano de Quito, el 10 de septiembre de 2019.



Ab. Carlos Alomoto Rosales

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 08 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019.- Quito, 10 de septiembre de 2019.

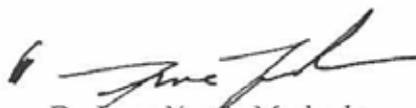


Ab. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 17 de septiembre de 2019.

EJECÚTESE:

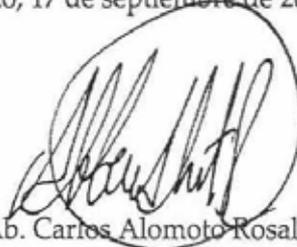


Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

45

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de septiembre de 2019.  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 17 de septiembre de 2019.



Ab. Carlos Alomoto Rosales

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**QUITO SECRETARÍA GENERAL**  
**CONCEJO METROPOLITANO**

ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE  
RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO  
QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADO.

**SECRETARÍA GENERAL**  
CONCEJO METROPOLITANO

**QUITO**

CERTIFICO QUE  
El documento que antecede en - 32 -  
hojas es fiel copia del documento que posee  
origen en esta Secretaría.

FIRMA AUTORIZADA

23 DIC 2019

Quito.....



## Ordenanza Metropolitana No. 006 – 2019

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0128, sancionada el 25 de julio de 2016, se modificó la Ordenanza Metropolitana No. 247, sancionada el 11 de enero de 2008, para el Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el Corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores Internos de la Parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo objeto fue establecer el plazo y las condiciones en las que se desarrollaría dicho proceso, en concordancia con las normas técnicas que la Secretaría de Movilidad, determinare para el efecto.

En ese contexto, la ordenanza previamente referida determina que la Secretaría de Movilidad, como órgano rector en materia de movilidad, será el Órgano competente para la suscripción o modificación de los contratos de operación y otorgamiento de las habilitaciones operacionales; determinando el tamaño de la flota requerida para cubrir la demanda del servicio de transporte público intracantonal y formulando las bases de la convocatoria al proceso; considerando la línea base existente respecto de las personas que habían venido prestando el servicio de transporte en la modalidad referida. El hecho de constar en el catastro no generaba derechos respecto del proceso de regularización objeto de la ordenanza.

En dicho sentido, la referida ordenanza, concedió a la Secretaría de Movilidad el plazo de 180 días para la culminación del proceso de regularización, contados a partir de la convocatoria, la cual se realizó mediante Resolución de la Secretaría de Movilidad No. SM-021-2016, de 26 de septiembre de 2016, tiempo que ha transcurrido, en exceso, para la ejecución del referido proceso.

Por otro lado, mediante Oficio No. SM-2019-1900, de fecha 12 de agosto de 2019, el Secretario de Movilidad, remite el informe técnico jurídico No. SM-DMGM-AJ-2019-01, de 26 de julio de 2019, en el cual se desprende la enunciación de una serie de incumplimientos a las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana No. 0128 a través de acciones que fueron aparentemente realizadas al margen de la normativa establecida para el efecto e incluso por fuera del proceso que se encontraba en ejecución, las cuales ya fueron objeto de denuncia ante la Fiscalía General del Estado y del pedido a la Contraloría General del Estado de una auditoría del proceso y que, en la práctica, provocaron el aumento de más rutas y unidades, lo cual representa un eminente peligro para la población que frecuenta estos sectores, pues existe una sobre oferta respecto de la demanda real del servicio, que causa el denominado “correteo”.

En virtud de lo expuesto, es imperioso que el Concejo Metropolitano cierre definitivamente el Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el Corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores Internos de la Parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de ofrecer

cerleza jurídica a los aplicantes respecto de sus solicitudes e inventariar de manera concreta y cierta las habilitaciones otorgadas para la prestación de este servicio.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto los informes No. IC-O-CMO-2019-003 de 04 de septiembre del 2019 e IC-O-CMO-2019-004 de 27 de septiembre del 2019, de la Comisión de Movilidad.

### CONSIDERANDO

- Que,** el numeral 6 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “Constitución”, establece que es una competencia exclusiva de los gobiernos municipales: “(...) 6. *Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su territorio cantonal (...)*”;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución, dispone 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 artículo 394 de la Constitución dispone que: “*El Estado garantizará la libertad de transporte terrestre, aéreo, marítimo y fluvial dentro del territorio nacional, sin privilegios de ninguna naturaleza. La promoción del transporte público masivo y la adopción de una política de tarifas diferenciadas de transporte serán prioritarias. El Estado regulará el transporte terrestre, aéreo y acuático y las actividades aeroportuarias y portuarias*”;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, “(...) reconoce a los concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;
- Que,** el literal q) del artículo 84 del COOTAD manda que: “*Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) q) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de territorio. (...)*”;
- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, señala que al Concejo Metropolitano le corresponde: “(...) a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del*

*gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones: (...)*”;

**Que,** el artículo 275 del COOTAD, dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, distrital o cantonal podrán prestar los servicios (...) que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta. (...)”*;

**Que,** el numeral 2 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las siguientes finalidades: *“(...) 2) Planificar, regular y coordinar todo lo relacionado con el transporte público y privado dentro de su jurisdicción para lo cual expedirá, con competencia exclusiva, las normas que sean necesarias. (...)”*;

**Que,** el artículo 3 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, en adelante “LOTTTSV”, determina que: *“El Estado garantizará que la prestación del servicio de transporte público se ajuste a los principios de seguridad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, continuidad y calidad, con tarifas socialmente justas”*;

**Que,** el artículo 7 de la LOTTTSV, define que: *“Las vías de circulación terrestre del país son bienes nacionales de uso público, y quedan abiertas al tránsito nacional e internacional de peatones y vehículos motorizados y no motorizados, de conformidad con la Ley, sus reglamentos e instrumentos internacionales vigentes. En materia de transporte terrestre y tránsito, el Estado garantiza la libre movilidad de personas, vehículos u bienes bajo normas y condiciones de seguridad vial y observancia de las disposiciones de circulación vial”*;

**Que,** el artículo 30.4 de la LOTTTSV, manda que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Metropolitanos y Municipales, en el ámbito de sus competencias en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, en sus respectivas circunscripciones territoriales, tendrán las atribuciones de conformidad a la Ley y a las ordenanzas que expidan para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte, dentro de su jurisdicción, observando las disposiciones de carácter nacional emanadas desde la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial; y, deberán informar sobre las regulaciones locales que en materia de control del tránsito y la seguridad vial se vayan a aplicar. (...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en el ámbito de sus competencias, tienen la responsabilidad de planificar, regular y controlar las redes urbanas y rurales de tránsito y transporte dentro de su jurisdicción. (...)”*;

- Que, los literales c), d), m), y, p) del artículo 30.5 de la LOTTTSV, prescriben que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales tendrán como competencias, entre otras, las de: “ (...) c) Planificar, regular y controlar las actividades y operaciones de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, los servicios de transporte público de pasajeros y bienes, transporte comercial y toda forma de transporte colectivo y/o masivo, en el ámbito Intracantonal, conforme la clasificación de las vías definidas por el Ministerio del Sector; d) Planificar, regular y controlar el uso de la vía pública y de los corredores viales en áreas urbanas del cantón, y en las parroquias rurales del cantón; (...) m) Regular y suscribir los contratos de operación de servicios de transporte terrestre, que operen dentro de sus circunscripciones territoriales; (...) p) Emitir títulos habilitantes para la operación de servicios de transporte terrestre a las operadoras de transporte debidamente constituidas a nivel Intracantonal; (...)”;
- Que, el artículo 55 de la LOTTTSV, establece que: “El transporte público se considera un servicio estratégico, así como la infraestructura y equipamiento auxiliar que se utilizan en la prestación del servicio. Las rutas y frecuencias a nivel nacional son de propiedad exclusiva del Estado, las cuales podrán ser comercialmente explotados mediante contratos de operación”;
- Que, el artículo 56 de la LOTTTSV determina que: “El servicio de transporte público podrá ser prestado por el Estado u otorgado mediante contrato de operación a operadoras legalmente constituidas. Para operar un servicio público de transporte deberá cumplir con los términos establecidos en la presente Ley y su Reglamento. (...)”;
- Que, el artículo 66 de la LOTTTSV señala que: “El servicio de transporte público intracantonal, es aquel que opera dentro de los límites cantonales. La celebración de los contratos y/o permisos de operación de estos servicios será atribución de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos (...), con sujeción a las políticas y resoluciones de la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y de conformidad con lo establecido en la presente Ley y su Reglamento”;
- Que, el artículo 72 de la LOTTTSV determina que: “Son títulos habilitantes de transporte terrestre los contratos de operación, permisos de operación y autorizaciones, los cuales se otorgarán a las personas jurídicas domiciliadas en el Ecuador que tengan capacidad técnica y financiera y que cumplan con los requisitos exigidos en la Ley y los reglamentos”;
- Que, el literal a) del artículo 75 de la LOTTTSV dispone: “(...) a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Metropolitanos y Municipales, en el ejercicio de sus respectivas competencias, en el ámbito de su jurisdicción, otorgar los siguientes títulos habilitantes según corresponda: a) Contratos de Operación para la prestación de servicio de transporte público de personas o bienes, para el ámbito intracantonal; (...)”;

- Que,** el primer inciso del artículo 76 de la LOTTTSV, concordante con el artículo 60 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, en adelante “RGLOTTTSV”, prescribe que: *“El contrato de operación para la prestación de servicios de transporte público de personas o bienes, es el título habilitante mediante el cual el Estado entrega a una persona jurídica que cumpla los requisitos legales, la facultad de establecer y prestar los servicios a los cuales se refiere la Ley; así como para el uso de rutas, frecuencias y vías públicas. El contrato de operación de servicio del transporte público se sujetará al procedimiento especial establecido en el Reglamento. (...)”*;
- Que,** el artículo 78 de la LOTTTSV señala que: *“Toda operadora de transporte terrestre que estuviese autorizada para la prestación del servicio, deberá hacerlo única y exclusivamente en las clases de automotores que el Reglamento determine, dependiendo de su clase y tipo”*;
- Que,** el artículo 75 del RGLOTTTSV establece: *“La vigencia de los títulos habilitantes de transporte terrestre será de diez (10) años renovables de acuerdo con el procedimiento establecido por la Agencia Nacional de Tránsito por los GADs, según corresponda. (...)”*;
- Que,** el artículo 82 del RGLOTTTSV prescribe que: *“Los GADs regulan mediante ordenanza el procedimiento para el otorgamiento de los títulos habilitantes que en el ámbito de sus competencias les corresponda otorgar. En lo posible, y para procurar ceñir con procedimientos homogéneos a nivel nacional, podrán observar el procedimiento que se detalla en el presente capítulo. (...)”*;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 247, sancionada el 11 de enero de 2008, se expidió la *“Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Sección IV, Capítulo IX, Título II del Libro Primero, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que regula, entre otros ámbitos, la prestación del Servicio de transporte público en el Distrito Metropolitano de Quito”*, incorporada en el Título I “Del Sistema Metropolitano de Transporte Público de Pasajeros” del Libro IV.2 “De la Movilidad”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante “Código Municipal”;
- Que,** la Disposición General Décima Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0247, dispone: *“No obstante las disposiciones contenidas en el título de constitución de Cooperativas o Compañías de Transporte público, la EMSAT por un plazo de 10 años contados a partir de la promulgación de esta ordenanza, no receptará solicitudes tendientes a obtener informes previos para la constitución de compañías o cooperativas de transporte público terrestre, en cualquier modalidad que pretendan operar dentro de la zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de inminente necesidad será el*

*Alcaldé del DMQ quien dispondrá a la EMSAT realizar el estudio técnico, y los resultados del mismo serán presentados para su aprobación al Concejo Metropolitano de Quito”.*

- Que,** el numeral 1 del artículo IV.2.22 del Código Municipal, establece que: *“1. Para la prestación misma del servicio de transporte público de pasajeros, el Administrador o Administradora del Sistema podrá emplear la modalidad de gestión delegada a través de los contratos de operación regulados en la ley que regula el transporte terrestre y sus normas derivadas. (...)”;*
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0128, sancionada el 25 de julio de 2016, se expidió la *“Ordenanza Metropolitana modificatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 247, sancionada el 11 de enero de 2008, para el Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el Corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores Internos de la Parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito”;*
- Que,** el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 128, dispone: *“Al final de la Disposición General Décima Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 247, sancionada el 11 de enero de 2008 y publicada en el Registro Oficial No. 295 de 14 de marzo del mismo año, agréguese el siguiente inciso: “Se exceptúa además de esta disposición el servicio de transporte público Intracantonal, mientras se desarrolle y concluya el Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón”;*
- Que,** el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 0128, dispone: *“A continuación de la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza Metropolitana No. 0247, sancionada el 11 de enero de 2008, agréguese la siguiente: Décima. - De la Regularización del servicio de Transporte Público Intracantonal en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón: (...) artículo... (1). - Objeto. – El objeto de la presente Ordenanza es establecer el proceso para la regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón, así como en su área de influencia, conforme el estudio técnico que forma parte integrante de la presente Ordenanza, en el plazo y condiciones establecidas en los siguientes artículos y en las normas técnicas que el Administrador del Sistema Metropolitano de Transporte Público de Pasajeros determine para el efecto”;*
- Que,** en los numerales 6.1, 6.2, y 6.3 del artículo...(6) de la Disposición Transitoria Décima referida en el considerando anterior, manda a que la Secretaría de Movilidad sea quien suscriba o modifique los Contratos de Operación correspondientes y el otorgamiento de las Habilitaciones Operacionales previstas

en esta normativa; determine el tamaño de la flota requerida para cubrir la demanda del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón, así como en su área de influencia, en función de los índices operacionales que se establezcan; y, formule las Bases de la Convocatoria del presente Proceso conforme lo establecido en la presente Ordenanza;

- Que,** la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 0128, señala: *“Para el proceso de regularización objeto de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad deberá considerar la línea base existente respecto de las personas que han venido prestando el servicio de transporte en la modalidad referida, la misma que se adjunta como anexo de este acto normativo. Sin perjuicio de ello, se deja constancia expresa de que el hecho de constar en la línea base en referencia no genera derechos respecto del proceso de regularización objeto de esta ordenanza”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0128, establece: *“La Secretaría de Movilidad será la responsable de la ejecución del Proceso de regularización para la prestación del Servicio de Transporte Público Intracantonal en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón, para lo cual, en el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, procederá a efectuar la convocatoria respectiva que dará inicio a este proceso para lo cual deberá elaborar la respectiva Norma Técnica; y, desde la fecha que se efectúe la convocatoria tendrá un plazo de 180 días para la culminación del proceso de regularización”;*
- Que,** la Secretaría de Movilidad expidió la Resolución No. SM-021-2016, de 26 de septiembre de 2016, en cuyo artículo 1 resolvió: *“CONVOCAR al Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el corredor avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, a las personas, naturales y jurídicas, determinadas en el artículo (2) de la Disposición Transitoria Décima agregada a la Ordenanza Metropolitana No. 247, mediante Ordenanza Metropolitana No. 128, sancionada el 25 de julio de 2016. Para el efecto, la Dirección Metropolitana de Gestión de la Movilidad de esta Secretaría, al tenor de las condiciones dispuestas en la Ordenanza Metropolitana No. 128 citada, notificará a los involucrados a través del portal web de la Secretaría de Movilidad, con el contenido de las Bases del Proceso que se agrega a la presente Resolución como parte integrante de la misma (Anexo I), quienes se sujetarán a los plazos, condiciones y requisitos allí señalados.”;*
- Que,** el artículo 2 de la Resolución No. SM-021-2016, resolvió: *“EXPEDIR la Regla Técnica de las Características y Condiciones Generales para el Proceso de Regularización para la prestación del Servicio de Transporte Público Intracantonal en el corredor avenida*

*Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia Calderón, con sujeción a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 128 sancionada el 25 de julio de 2016; Regla Técnica que se agrega en calidad de Anexo II al presente acto Resolutivo”, denominada “Regla Técnica de las Características y Condiciones Generales del Proceso de Regularización del servicio de Transporte Público Intracantonal, en el Corredor Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón de Distrito Metropolitano de Quito”;*

**Que,** mediante oficio No. SM-2019-1900, de 12 de agosto de 2019, el Lcdo. Guillermo Abad, Secretario de Movilidad, remitió el Informe No. SM-DMGM-AJ-2019-01, de 20 de julio de 2019, elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de la Movilidad y la Asesoría Jurídica de la Secretaría de Movilidad;

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-PM-2019-0170-O, de 2 de septiembre de 2019, el Abg. Fernando Andre Rojas Yerovi, Sub Procurador General, emitió su informe jurídico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,

**Que,** el Concejo Metropolitano en sesión No. 22 - ordinaria de 17 de septiembre de 2019, conoció en primer debate el presente proyecto de ordenanza, recibiendo observaciones, las cuales fueron informadas mediante oficio No. GADDMQ-STICM-2019-1416-O de 19 de septiembre de 2019, suscrito por el Dr. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, las cuales fueron analizadas por la Comisión de Movilidad en sesión No. 012 - extraordinaria de 27 de septiembre de 2019, la cual emitió dictamen favorable para que se conozca el proyecto en segundo debate.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

#### EXPIDE LA SIGUIENTE:

### ORDENANZA METROPOLITANA QUE DISPONE EL CIERRE DEFINITIVO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DEL SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO INTRACANTONAL, EN EL CORREDOR AVENIDA SIMÓN BOLÍVAR Y EN LOS SECTORES INTERNOS DE LA PARROQUIA CALDERÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, REGULADO EN LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0128, SANCIONADA EL 25 DE JULIO DE 2016

**Artículo 1.-** Una vez que ha transcurrido, en exceso, el plazo de 180 días para la culminación del proceso de regularización, establecido en la Disposición Transitoria

Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 0128, sancionada el 25 de julio de 2016, se dispone el cierre definitivo del Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal, en el Corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.

En consecuencia, la Secretaría de Movilidad, en su calidad de Administrador del Sistema Metropolitano de Transporte Público de Pasajeros, no tramitará ninguna solicitud tendiente a emitir informes previos para la constitución de compañías o cooperativas de transporte público intracantonal en el Corredor Avenida Simón Bolívar y en los sectores Internos de la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, salvo aquellas que sean dispuestas por la autoridad judicial o administrativa competente, mediante sentencia ejecutoriada o resolución administrativa en firme, en la cual se disponga la entrega de habilitaciones operacionales para la prestación del servicio de transporte público intracantonal, en cuyo caso, se emitirán dichos actos en el número exacto y con la identificación particular del o los beneficiarios a los que dicha sentencia o acto administrativo se refiera.

**Artículo 2.-** El Alcalde Metropolitano solicitará a la Contraloría General del Estado, que ejecute las acciones de control a todas las etapas del Proceso de Regularización del Servicio de Transporte Público Intracantonal en el Corredor de la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón, en todas sus etapas, incluyendo la fase previa.

De igual forma, se solicitará dichas acciones de control, respecto de todos los informes de factibilidad con influencia en la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón, que se hubieren emitido por la Secretaría de Movilidad, paralelos al proceso establecidos en la Ordenanza Metropolitana 0128, y denominados como Planes Pilotos 1, Piloto 2, Evaluación de Rutas de Transporte Público de Calderón y Plan de Racionalización de Transporte Público en la Parroquia de Calderón, así como a los contratos de operación suscritos o modificados e incrementos de cupos implementado en aplicación de los referidos planes.

**Artículo 3.-** Cerrado de manera definitiva el proceso de regularización, objeto de esta ordenanza, y, sin perjuicio de la ejecución de las acciones de control a las que se refiere el artículo anterior, se dispone a la Secretaría de Movilidad, que en el término no mayor a 90 días, contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, efectúe una evaluación y revisión de todas las etapas del referido proceso.

Si como resultado de la evaluación y revisión dispuestas en el inciso anterior, se llegare a determinar la emisión de informes motivados favorables o desfavorables; informes previos de constitución jurídica para nuevas operadoras de transporte público intracantonal; contratos de operación o modificaciones a éstos; incremento de cupos.

habilitaciones operacionales, cambios de socio y unidad sin haber cumplido con los requisitos, plazos y condiciones establecidas en la Ordenanza Metropolitana No. 0128, la Resolución No. SM-021-2016, y demás normativa aplicable para el efecto, la Secretaría de Movilidad iniciará las acciones administrativas y judiciales correspondientes, a fin de que sean dejados sin efecto, de conformidad con el artículo 132 del Código Orgánico Administrativo, y además se sancione a los servidores municipales por su responsabilidad administrativa, civil o penal.

Igual procedimiento se llevará a cabo, en los casos de suscripción o modificación de los contratos de operación, e incremento de cupos, y habilitaciones operacionales resultantes de los informes de factibilidad con influencia en la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón, que se hubieran emitido por parte de la Secretaría de Movilidad, paralelos al proceso establecido en la Ordenanza Metropolitana 0128, y denominados como Planes Piloto 1, Piloto 2, Evaluación de Rutas de Transporte Público de Calderón, Plan de Racionalización del Transporte Público en la Parroquia de Calderón, y cualquier otro plan piloto o actuación administrativa que tenga grado de incidencia en la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón.

**Artículo 4.-** Efectuada la evaluación y revisión señalada en el artículo anterior, la Secretaría de Movilidad entregará al Concejo Metropolitano, en un término no mayor a treinta días, contados a partir del fenecimiento del término señalado en el artículo anterior, para su conocimiento y resolución, un informe final de cierre del proceso de regularización del servicio de transporte público intracantonal en el Corredor de la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la parroquia Calderón, el cual incluirá, al menos lo siguiente: detalle de las acciones administrativas y judiciales adoptadas para dejar sin efecto los actos administrativos y los contratos de operación referidos en el artículo anterior; las resoluciones expedidas al amparo de lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo I del Título II Libro I del Código Orgánico Administrativo; el número de vehículos que han sido destinados al servicio de transporte público intracantonal; el número de informes jurídicos favorables de constitución jurídica; el número de contratos de operación otorgados; el número de contratos de operación modificados; el número de habilitaciones operacionales otorgadas; el número de incremento de unidades en las operadoras legalmente constituidas; el detalle de las operadoras nuevas que se constituyeron con la identificación de sus representantes legales y habilitación operacional correspondiente; e, identificación de los prestadores del servicio, operadora a la que pertenece y placa de la unidad habilitada o en caso de que no este asignada, la constancia "por asignar placa".

**Artículo 5.-** Se prohíbe expresamente que los actos administrativos a los que se refieren el segundo inciso del artículo 3, que se dejen sin efecto como producto de las sanciones previstas en dicha norma, sean reemplazados por cesión, transferencia o traspaso de su explotación o uso. En estos casos las rutas, cupos y habilitaciones se revertirán al

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y no podrán ser dispuestos por la autoridad Administrativa Metropolitana sin previo conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

**Artículo 6.-** Cerrado definitivamente el proceso objeto de regulación en la presente ordenanza, la Secretaria de Movilidad, por un plazo de 10 años, contados a partir de la sanción de esta ordenanza, no podrá emitir títulos habilitantes de ninguna clase para la prestación del servicio de transporte público intracantonal en el Corredor Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia Calderón.

#### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Secretaria de Movilidad, realizará los operativos de control en la Av. Simón Bolívar y en los sectores internos de la Parroquia de Calderón, conforme los términos establecidos en la presente Ordenanza, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial brindará las facilidades necesarias para el cumplimiento de esta disposición.

**Segunda.-** Hasta que se apruebe el Plan General de Rutas y Frecuencias del Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaria de Movilidad, podrá realizar, por una sola vez, la restructuración de rutas y frecuencias de la Av. Simón Bolívar y sectores internos de la Parroquia Calderón, en el marco de los resultados de la evaluación y revisión de las etapas del proceso señaladas en el artículo 3 de la presente Ordenanza. Esta restructuración de rutas y frecuencias no implican de ninguna manera el otorgamiento de nuevas habilitaciones.

**Tercera.-** Encárguese la ejecución de la presente Ordenanza Metropolitana a la Secretaria de Movilidad.

#### **Disposición Final.-**

Esta Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web institucional.

Dada, en el coliseo de la parroquia de Guayllabamba, en el Distrito Metropolitano de Quito, el 01 de octubre de 2019



Ab. Damaris Ortiz Pasuy

Prosecretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Prosecretaria General del Concejo Metropolitano, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 10 de septiembre de 2019, reinstalada el 17 de septiembre de 2019; y, 01 de octubre de 2019  
- Quito 03 de octubre de 2019.

Ab. Damaris Ortiz Pasuy  
Prosecretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Alcaldía del Distrito Metropolitano.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019

EJECÚTESE

Dr. Jorge Yunda Machado  
Alcalde de Distrito Metropolitano de Quito

Certifico.- que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de octubre de 2019  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 03 de octubre de 2019

Ab. Damaris Ortiz Pasuy  
Prosecretaria General del Concejo Metropolitano de Quito



QUITO SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO  
ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO NO SE RESPONSABILIZA POR EL USO DOLOSO O FRAUDULENTO QUE SE PUEDA HACER DE LOS DOCUMENTOS CERTIFICADOS.