

381  
Trescientos ochenta y Uno

# PROYECTO DE ORDENANZA

Trescientos ochenta.<sup>380</sup>

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, ubicado en la parroquia La Mena, antes Chillogallo, tiene una consolidación del 88.89%; al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 21 años de asentamiento, 18 lotes a fraccionar y 72 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 “Santa Bárbara de Chillogallo”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

Proyecto de Ordenanza

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

**Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;*

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”*;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** 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 artículo 3681, 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;

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 3693 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 establece: *“Ordenamiento territorial. - La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a los criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”*;
- Que,** el artículo 3695 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 artículo 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de las garantías dispone: *“(...) En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.”*;
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; (...)”*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0181-M., de 28 de junio de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, realiza un alcance al Oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1270-O., de 15 de junio de 2021, al Director de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” en el cual informó:

*“En alcance al Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1270-O de fecha 15 de junio del 2021, con el cual se remitió el Informe de Replanteo Vial del predio Nro. 568229, que colinda con las calles Tabiazo, Profeta Abdías S-28 y Maraviño con clave catastral No. 31409 06 005 correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Santa Bárbara de Chillogallo.*

## ORDENANZA No.

*Al respecto, la Unidad de Obras Públicas de esta Administración Zonal, realizó una inspección del trazado vial de las calles que colindan con dicho predio, encontrando que en la calle Maraviño cuyo trazado vial fue aprobado con Resolución No. C-233 del 17 de julio del 2017, con un ancho total de 9.40m, tiene anchos mayores que va hasta 9.80m, sin embargo los bordillos ya construidos no fueron técnicamente bien replanteados por la Organización Barrial, lo que determina que en tramos existirán veredas con mayor distancia y en otros con menor distancia de 1.20 m del ancho establecido. Por otra parte se ratifica que en las calles Tabiazo y Profeta Abdías S28, que también colindan con el predio, no existe afectación vial.”;*

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2668-OF de 15 de octubre de 2021, emitido por la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, a través del cual remite el Informe Técnico No. I-0035-EAH-AT-DMGR-2021 de 15 de octubre de 2021, en el que señala:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Santa Bárbara de Chillogallo” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.”.*

**Que,** la Mesa Institucional, reunida el 25 de marzo de 2022 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Johana Belén Almeida Beltrán, delegada de la Administradora Zonal Eloy Alfaro; Mgs. Patricia Zaydee Pombosa Loza, delegada del Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Arq. Karina Belén Suárez Reyes, delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Luis Alberto Hidalgo González, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Gerardo Albán Coba, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Mgs. José Andrés Bermeo Quinde, Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada - Quitumbe y Eloy Alfaro; Dr. Daniel Salomón Cano Rodríguez, Responsable Jurídico de la Unidad Desconcentrada - Quitumbe y Eloy Alfaro; Abg. Luis Enrique Bueno Echanique, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Desconcentrada - Quitumbe y Eloy Alfaro; Ing. Ibeth Marianela Altamirano Cortéz, Responsable Técnica de la Unidad Desconcentrada - Quitumbe y Eloy Alfaro; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 001-UERB-EA-SOLT-2022 de 22 de marzo de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, a favor de sus copropietarios;

## ORDENANZA No.

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 30 de marzo de 2022, emitido por la responsable técnica de la UERB-Q/EA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe 001-UERB-EA-SOLT-2022, de 22 de marzo de 2022, en el que cual concluye:

### “CONCLUSIONES:

- *Se incluyó el área de afectación vial por la Calle S28 (Pública) de 29,20 m<sup>2</sup> en el plano del asentamiento, existiendo así una variación en el área útil de los lotes y por ende varía el porcentaje del área verde respecto el área útil de lotes.*
- *Se actualizó la fecha de plano de febrero a marzo 2022.*
- *En base a lo indicado anteriormente, se actualizó el cuadro de áreas del informe y se incorporó el nombre de la calle S28 (Pública) con su dimensión.*
- *En el cuadro del área comunal, en el lindero oeste, se aumentó en el nombre de la calle Profeta ABDIAS la palabra (pública), por ser una vía aprobada.*
- *Respecto al cuadro de los lotes por excepción se modificó el área de lote No. 18 en base al plano.*
- *Finalmente, respecto a las obras civiles y de infraestructura vial se determinó que el asentamiento cuenta con el 100 % de las mismas, a excepción de las aceras que cuenta con el 81.20 % ejecutado y el 18.80 % deberá el asentamiento ejecutar en un plazo máximo de 5 años como se indica el cronograma valorado de obras del plano.”*

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SANTA BÁRBARA DE CHILLOGALLO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 568229 y transferencia de área verde (comunal), sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, 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 “Santa Bárbara de Chillogallo”, ubicado en la parroquia La Mena,

**ORDENANZA No.**

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 "Santa Bárbara de Chillogallo", ubicado en la parroquia La Mena, 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>N° de Predio:</b>	568229
<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	18
<b>Área Útil de Lotes:</b>	3.623,65 m <sup>2</sup>
<b>Área de Vías:</b>	948,28 m <sup>2</sup>
<b>Área verde (comunal):</b>	348,61 m <sup>2</sup>
<b>Área de afectación vial:</b>	29,20 m <sup>2</sup>
<b>Área total del terreno:</b>	4.949,74 m <sup>2</sup>



## ORDENANZA No.

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 18, signados del uno (1) al dieciocho (18) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

De acuerdo al artículo 424 del COOTAD, el área de afectación vial del macrolote constante en el presente artículo, será cedida de manera gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 568229, es la que consta en cédula catastral en Unipropiedad No. 14943, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro el 15 de diciembre de 2021 y se encuentra rectificadas y regularizadas.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación en: D3 (D203-80), Área de lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>; Forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica; Número de pisos: 3 pisos, COS en planta baja: 80%, COS total 240%; uso del suelo (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 propuesta, los lotes 3, 5, 6, 8, 14, 15, 16 y 18.

**Artículo 8.- Área Verde (Comunal).**- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como área verde (comunal) el área de 348,61 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Comunal	Norte:	Propiedad Particular	---	21,21 m	348,61 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle S27C Río MARAVIÑO (Pública)	---	18,28 m	

**ORDENANZA No.**

	<b>Este:</b>	Lote Nro. 16	---	18,22 m
	<b>Oeste:</b>	Calle Profeta ABDIAS (Pública)	---	17,45 m

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0035-EAH-AT-DMGR-2021 de 15 de octubre de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

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

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Santa Bárbara de Chillogallo” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.”.*

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

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

**Artículo 10.- De las vías.**- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, 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 88.89%, de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando la obra civil (aceras).

## ORDENANZA No.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1269-O de 15 de junio de 2021 la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite el Informe de trazado vial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "Santa Bárbara de Chillogallo", donde se indica lo referente a las vías internas que:

La vía Maraviño se encuentra aprobada mediante Resolución N° C-233 de fecha 13 de julio 2017; y,

La Calle S28, se encuentra aprobada mediante hoja vial N° 31409 de fecha Marzo/96.

**Artículo 11.- De la obra a ejecutarse.** - La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, es la siguiente:

<b>Aceras</b>	18.80%
---------------	--------

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de la obra.-** El plazo de ejecución de la totalidad de la obra civil, 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.

La obra civil podrá ser ejecutada, 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 No. 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 13.- Del control de ejecución de la obra.** - La Administración Zonal Eloy Alfaro realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de la obra civil hasta la terminación de la misma, 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 Eloy Alfaro, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obra.** - En caso de retraso en la ejecución de la obra civil, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Bárbara de Chillogallo", se sujetarán 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 "Santa Bárbara de Chillogallo", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano

## ORDENANZA No.

de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el cumplimiento de la obra civil conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de área verde (comunal), a favor del Municipio del Distrito metropolitano de Quito

**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.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro, queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obra civil.

La Administración Zonal Eloy Alfaro 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.

## ORDENANZA No.

**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-2021-2668-OF de 15 de octubre de 2021, 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. I-0035-EAH-AT-DMGR-2021 de 15 de octubre de 2021.

- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Bárbara de Chillogallo”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Santa Bárbara de Chillogallo” lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

**Tercera.** - Se dispone que, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, remita una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

**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..... de ..... del 2022

Trescientos setenta y cuatro <sup>374</sup>

**ORDENANZA No.**

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

**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 .....de ..... y ..... de ..... de 2022- Quito,

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

**EJECÚTESE:**

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

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

Trescientos setenta y Tres <sup>373</sup>

# CD DE ORDENANZA



Por un  
**Quito**  
**Digno**

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROYECTO DE ORDENANZA SANTA BARBARA DE  
CHULLUGANO

**Unidad Especial**  
**REGULA**  
**TU BARRIO**

Trescientos Setenta y Dos <sup>372</sup>

