



ORDENANZA No. 115-2021-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 Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 29,41 %, al inicio del proceso de regularización contaba con 13 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 15 años de asentamiento, 34 número de lotes a fraccionar y 136 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado fue reconocido mediante Ordenanza 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012 por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 28 de noviembre de 2014 ante el Dr. Juan Villacís, Notario Noveno Encargado del cantón Quito, legalmente inscrita el 16 de agosto de 2016. Sin embargo, en esta ordenanza se hace constar en su artículo 7 referente a “Lotes ubicados en áreas de relleno de quebrada” que los lotes 1, 2, 11, 12, 13, 22, 23, 31, 32, 33, 34, se encuentran en relleno de quebrada, con lo cual estos lotes quedaron afectados. Pero de conformidad al informe de accidentes geográficos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 2566 EYSIG del 18/09/2017, y en base a la realidad técnica se ha establecido que únicamente existe una depresión mínima del terreno, en virtud de que la supuesta quebrada ha sido considerada técnicamente como depresión, por lo cual varía la situación técnica del predio. En dicha ordenanza el asentamiento no fue considerado de interés social, actualmente, con base a las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social, de conformidad con la normativa legal vigente; además el contenido de la mayoría de artículos constantes en la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, han sido modificados perfeccionando de esta manera los procesos integrales de regularización, por consiguiente, es imprescindible incluir nuevos artículos que contengan disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad. Por lo tanto, la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, realizó el proceso de regularización y sustitución de dicha Ordenanza, a fin de permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garantice 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 Jardines de Bellavista, 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. 115-2021-AHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2018-108 de 12 de abril de 2018 expedido por la Comisión de Uso de Suelo y Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta y el Informe No. IC-COT-2020-102 de 16 de octubre de 2020 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;



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

- 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 artículo 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;



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

- 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,** 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 Ordenanza Municipal No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012; se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;
- 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 11 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Henry Valencia, Administrador Zonal Calderón; Dr. Freddy Corral, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; 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; 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°. 011-UERB-AZCA-SOLT-2017, el 11 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza sustitutiva a la Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 207-AT-DMGR-2017, del 20 de noviembre de 2017, califica al AHHYC “Jardines de Bellavista” en general



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa y sugiere que es factible continuar con el proceso de regularización del asentamiento;

- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0236-OF, de 03 de abril de 2020, 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 AHHC “Jardines de Bellavista” presenta **Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes**;
- Que,** mediante informe de accidentes geográficos emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 2566 EYSIG del 18/09/2017, en base a la realidad técnica establece que únicamente existe una depresión mínima del terreno, en virtud de que la supuesta quebrada ha sido considerada técnicamente como depresión.
- Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 011-UERB-AZCA-SOLT-2017, de fecha 11 de diciembre de 2017, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 15 de mayo de 2020, emitido por la responsable técnica de la UERB-AZCA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 011-UERB-AZCA-SOLT-2017, de 11 de diciembre de 2017, en el que conforme al artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, se determinan como lotes por excepción a todos aquellos que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 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 SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 0289, SANCIONADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 3600222 (referencial), sus vías, transferencia de área verde y mantener su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, 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:	3600222
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso de suelo:	(RU2) Residencial urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	34
Área útil de lotes:	6.697,26 m ²
Área de Afectación Vial 1:	172,99 m ²
Área verde:	959,05 m ²
Área de vías:	1.974,07 m ²
Área de afectación vial 2:	85,04 m ²
Área total del lote:	9.888,41 m ²



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 34 signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3600222 es la que consta en la Resolución de Regularización de excedentes o Diferencias de Áreas de terreno No. 1328-2014 emitida por Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 de junio de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de febrero de 2015, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación en: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; 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.- Área verde.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, 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; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 959,05 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE						
Área Verde	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 32		12,51 m.		64,55 m.
		Lote 31		12,54 m.		
		Lote 30		13,37 m.		
		Pasaje Peatonal		7,07 m.		
N10H			19,06 m.			
Lote 29						
Sur:	Calle (Proyectada)			9,21 m.		
Este:	Propiedad Privada			24,01 m.		
Oeste:	Propiedad Privada			57,15 m.		

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: 1, 3, 4, 5, 6, 11, 15, 16, 19, 21, 22, 23, 25 y 34.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 207-AT-DMGR-2017, del 20 de noviembre de 2017, el mismo que califica al AHHYC “Jardines de Bellavista” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa y sugiere que es factible continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0236-OF, de 03 de abril de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en la cual ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Jardines de Bellavista” presenta **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 y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que 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 Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 15 años de existencia, con 29,41 %, de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y 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 los siguientes anchos:

Calle E7I	8,00 m.
Calle E7H	8,00 m.
Calle N10H	8,00 m.
Pasaje Peatonal E7I	5,80 m. variable
Pasaje Peatonal N10H	7,07 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:



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

Calzada:	100,00%
Bordillos:	100,00%
Aceras:	100,00%
Agua Potable:	100,00%
Alcantarillado:	100,00%
Energía Eléctrica:	100,00%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta 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 13.- 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 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 Barrio Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, 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 podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. 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 Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

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 en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes a favor del Municipio.

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 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 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.



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

Segunda. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0236-OF, de 03 de abril de 2020, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe Técnico de evaluación de riesgos No. 207-AT-DMGR-2017, del 20 de noviembre de 2017.

Tercera. - De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0317-OF, de 15 de junio de 2020, la Directora Metropolitana De Gestión De Riesgos, emite un alcance al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0236-OF., en la que indica:

“En atención a la solicitud realizada a esta Dependencia en la Mesa de trabajo para la revisión previa de los expedientes de la priorización de los barrios en el procesos de regularización, convocada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0524-O, en la cual se solicitó la aclaración a la recomendación descrita en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0236-OF que indica:

Se recomienda que debido a que lotes 1, 11, 12, 22, 23, 32, 33 y 34 están afectados parcialmente por un relleno de quebrada, pero que al momento de la inspección no estaban edificadas (excepto el lote 12), y una vez que se termine el proceso de regularización del AHHYC “Jardines de Bellavista”, los propietarios deberán construir sus viviendas acogiendo la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, contratando previamente un estudio geotécnico del suelo que caracterice las condiciones mecánicas del relleno de quebrada y su profundidad, y en general, el suelo de todo el barrio, debido a que también hay lotes no edificadas fuera del relleno.

*Al respecto, y una vez conocido el memorando 292-EYSIG del 18 de septiembre del 2017, donde se indica que el accidente geográfico corresponde a una **depresión rellena** y no a una quebrada rellena como consta en la información que dispone la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, solicito dejar sin efecto la recomendación indicada anteriormente y, que la misma sea eliminada de la ordenanza sustitutiva planteada para el AHHYC “Jardines de Bellavista”.*

- Se dispone que para disminuir los posibles efectos negativos de la escorrentía (pluvial y residual) en lotes los propietarios deben realizar trabajos comunitarios mediante mingas, con la respectiva autorización y coordinación de la Administración Zonal Calderón conjuntamente con barrios y lotes aledaños, para realizar cunetas o zanjas que canalicen el agua de escorrentía y en lo posible se conecte al alcantarillado, sin causar afectaciones a barrios colindantes.
- 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 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 “Jardines de Bellavista” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



ORDENANZA No. 115-2021-AHC

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 el Estadio de Federación de Ligas de Quito "Gustavo Herdoiza León", sesión modalidad presencial del Concejo Metropolitano de Quito, el 23 de febrero de 2021.

Abg. Damaris Priscila 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, el 23 de agosto de 2018 y el 23 de febrero de 2021. Quito, 02 de marzo de 2021.

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 02 de marzo de 2021.

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 02 de marzo de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 02 de marzo de 2021.

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

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-03-02	
Revisado por:	Samuel Byun	PSG(S)	2021-03-02	