



## ORDENANZA No. 158-2021-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”*.

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

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 89,66%, al inicio del proceso de regularización contaba con 12 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 16 años de asentamiento, 29 número de lotes a fraccionar y 108 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado fue reconocido mediante Ordenanza Metropolitana número 0252, sancionada el 23 de mayo del 2012, por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 11 de junio de 2012, ante el Dr. Líder Moreta, Notario Cuarto Encargado del Cantón Quito.

El artículo 12 de la Ordenanza mencionada establece: *“Artículo 12.- De la Protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios de los predios donde se asienta el Comité Pro Mejoras La Esperanza, se comprometen en el plazo de ciento veinte días (120), contados a partir de la fecha de sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.”*

El artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“Artículo 3714.- Caducidad.- Las ordenanzas de regularización que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres años desde su expedición, caducarán de forma automática.”*

La Resolución No. C-062-2019, Reformatoria de la Resolución No. C037-2019 del Concejo Metropolitano de Quito, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones, y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza” se encuentra en el grupo PRIMERO (1) puesto NUEVE (9).

La Resolución No. 005-COT-2019, emitida por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No.008-ordinaria efectuada el 13 de septiembre de 2019, resolvió: *“Regresar el expediente del Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, a la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, a fin de que se realice una mesa de trabajo con la Procuraduría Metropolitana y se elabore un análisis sobre la caducidad de la Ordenanza para explotar la posibilidad de elaborar una nueva propuesta a una reforma de ordenanza. Para lo cual se deberá remitir a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el expediente con la propuesta de solución en un plazo de 15 días...”*

Mediante Mesa de Trabajo, efectuada el 19 de septiembre de 2019 entre los personeros de la Procuraduría Metropolitana y la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”-Calderón, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución No. 005-COT-2019, emitida por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No.008-ordinaria efectuada el 13 de septiembre de 2019 en la misma que se concluyó y se recomendó lo siguiente:

### **En sus conclusiones:**

- *“Al no haber sido inscrita en el Registro de la Propiedad la Ordenanza, dentro del plazo establecido en la Ordenanza que regula los asentamientos humanos de hecho consolidados, la ordenanza automáticamente ha caducado, por consiguiente el beneficiario ha perdido el derecho que le generó la ordenanza por su no ejercicio durante el plazo señalado en la misma.*
- *Por consiguiente, se debería devolver el expediente a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a fin de que se inicie el proceso de regularización del asentamiento.”*

### **En sus recomendaciones:**

- *“Al tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, inmediatamente iniciará el proceso de regularización actualizando la información Socio Organizativa, legal y técnica, los cuales servirán para requerir a las dependencias municipales que intervienen en el proceso de regularización sus informes.*
- *Obtenidos los informes requeridos, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, convocará a una Mesa Técnica Institucional, a fin de que la misma apruebe el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico (SOLT) referente a la regularización integral del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras La Esperanza.*
- *Una vez que la mesa emita su informe aprobatorio, el expediente será remitido por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, a la Secretaría del Concejo para su revisión y tratamiento ante la respectiva Comisión.”*



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

Mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; Resolvió: aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.

El 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 "La Esperanza", 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 Nros. IC-O-2017-272 de 02 de marzo de 2017; IC-COT-2021-030 de 19 de febrero de 2021 e IC-COT-2021-060 de 22 de julio de 2021, 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*



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

*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,** 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;



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

- 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece: *“Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*
- Que,** el artículo 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 del 29 de marzo de 2019, que contiene 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...”;*



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

- Que,** mediante Ordenanza Municipal mediante Ordenanza No. 0252, sancionada por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de mayo de 2012, se aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, ubicado en la parroquia Calderón, la misma que caduco de conformidad a lo establecido en el artículo 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual establece: *“Artículo 3714.- Caducidad.- Las ordenanzas de regularización que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de tres años desde su expedición, caducarán de forma automática.”*
- 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,** mediante Resolución No. C-062-2019, Reformatoria de la Resolución No. C037-2019 del Concejo Metropolitano de Quito, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones, y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza” se encuentra en el grupo UNO (1) puesto NUEVE (9);
- Que,** mediante Resolución No. 011-COT-2020, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio”, respecto a los Procesos Integrales de Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; Resolvió: *“aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.”;*
- Que,** la Mesa Institucional virtual mediante la aplicación Zoom, reunida el 10 de septiembre de 2020, integrada por: Ing. Jessica Castillo, Delegada de la Administradora Zonal Calderón; Abg. Lorena Donoso, Directora Jurídica de la Administración Zonal



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

Calderón; Arq. Sergio Peralta, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, Ing. Paulina Vela, Responsable Socio-Organizativa de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Arq. Elizabeth Jara, Responsable Técnica de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 002-UERB-AZCA-SOLT-2020, de 14 de septiembre de 2020, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, ubicado en la Parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios;

- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 106-AT-DMGR-2018, de 27 de abril de 2018, en la calificación del riesgo determina que: *“Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “La Esperanza” de la parroquia Calderón de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo**, considerando que los lotes 6 y 25 podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa el sector.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, de 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite un alcance al informe No. 106-AT-DMGR-2018, de 27 de abril de 2018, en el cual señala: *“Tomando en cuenta que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de la tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica-rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC La Esperanza en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**, sin embargo los lotes seis (6) y veinte cinco (25) presentan un **Riesgo Moderado Mitigable** ya que podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa al sector.”;*
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1460-OF, de 24 de agosto de 2020, emitido por el Secretario General de Gobernabilidad remite un alcance al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, de 21 de agosto de 2019, en el cual señala: *“En el oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, se menciona lo siguiente: “Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica-rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC La Esperanza en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**, sin embargo los lotes 6 y 25 presentan un **Riesgo Moderado Mitigable** ya que podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa el sector.”;*



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

*Una vez analizada la información disponible, es necesario precisar que no es posible la generación de procesos de subsidencia en la zona donde se localiza el Comité Pro-mejoras “La Esperanza”, debido a su contexto geológico y morfológico. Sin embargo, al reconocerse una quebrada rellena, el proceso que podría darse corresponde a un hundimiento del terreno, en caso de presentarse las condiciones propicias para su generación.*

*En tal virtud, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, determina que el AHHC La Esperanza en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable ante movimientos en masa, sin embargo los lotes 6 y 25 presentan un Riesgo Moderado Mitigable, ya que podrían presentar problemas de hundimiento al estar ubicados sobre una quebrada que atraviesa el sector.”;*

**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 N° 013-UERB-AZCA-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016., para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción; y,

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de fecha 16 de agosto de 2020, emitido por la responsable técnica de la UERB-AZCA, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe N° 013-UERB-AZCA-SOLT-2016, de 28 de septiembre de 2016, en el que conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS “LA ESPERANZA”, 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. 3522876 (referencial), su vía, transferencia de áreas verdes, municipales y mantener su zonificación; sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, ubicado en la parroquia Calderón a favor de sus copropietarios.





## ORDENANZA No. 158-2021-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 “La Esperanza”, 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 “La Esperanza”, 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.-**

<b>Nro. Predio:</b>	3522876 referencial
<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea fábrica
<b>Uso Principal:</b>	(RU2) Residencial urbano 2
<b>Clasificación de suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Área útil de lotes:</b>	5.354,63
<b>Área de quebrada rellena en lotes (6 y 25):</b>	112,35
<b>Área verde:</b>	320,12



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

Área Quebrada Rellena en Área Verde 2:	70,12
Área de vías:	2.294,89
Área de afectación vial:	32,77
Área bruta del terreno: (Área Total)	8.184,88

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 29 signados del uno (1) al veinte y nueve (29), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 3522876 /(referencial), es la que consta en la Cédula Catastral en UNIPROPIEDAD documento No.603 de fecha 2017-04-19 otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No. 126 sancionada el 19 de julio del 2016, se proceda a corregir la superficie constante en los registros, área de terreno a regularizar es de ocho mil ciento ochenta y cuatro coma ochenta y ocho metros cuadrados (8184.88m<sup>2</sup>), legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 08 de mayo de 2017, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Artículo 2256 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 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.- Área verde.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras "La Esperanza", 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 320,12 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1:	Norte:	Calle E12 Nairobi		15.34 m.	200.10 m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Particular		15.35 m.	
	Este:	Lote 25		13.17 m.	



**ORDENANZA No. 158-2021-AHC**

	<b>Oeste:</b>	Lote 26		12.92 m.	
<b>Área Verde 2A:</b>	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular		7.10 m.	115.90 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle E12 Nairobi		11.87 m.	
	<b>Este:</b>	Área Municipal Quebrada Rellena		13.41 m.	
	<b>Oeste:</b>	Lote 5		12.45 m.	
<b>Área Verde 2B:</b>	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular		1.90 m.	4.12 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Vértice		0.00 m.	
	<b>Este:</b>	Lote 6		4.17m.	
	<b>Oeste:</b>	Área Municipal Quebrada Rellena		4.57m.	

**Artículo 8.- Del Área Municipal (Quebrada Rellena).**- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas municipal (quebrada rellena), un área total de 70,12 m<sup>2</sup>, el mismo que atraviesa el área verde 2A, de conformidad al siguiente detalle:

<b>ÁREA MUNICIPAL: QUEBRADA RELLENA</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Municipal Quebrada Rellena:</b>	<b>Norte:</b>	Propiedad Particular		6.47 m.	70.12 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle E12 Nairobi		3.26 m.	
	<b>Este:</b>	Lote 6 Área Verde 2B	8.24 m. 4.57 m.	12.81 m. en longitud desarrollada	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde 2A		13.41 m. en longitud desarrollada	

**Artículo 9.- 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, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 y 29.

**Artículo 10.- Lotes con afectación de quebrada rellena.**- Los lotes números: 6 y 25 están afectados parcialmente por un relleno de quebrada, por lo tanto deberán seguir el proceso correspondiente para su transferencia, cumpliendo lo dispuesto en la normativa municipal para



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

el Distrito Metropolitano de Quito, contemplado en su artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para efectos de la habilitación de su suelo.

**Artículo 11.- 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 los informes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos número 106-AT-DMGR-2018, de 27 de abril de 2018, el mismo que en la calificación del riesgo determinan que: *“Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “La Esperanza” de la parroquia Calderón de acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo**, considerando que los lotes 6 y 25 podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa el sector.”*

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, de 21 de agosto de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el alcance al informe No. 106-AT-DMGR-2018, de 27 de abril de 2018, en el cual señala: *“Tomando en cuenta que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de la tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica-rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC La Esperanza en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**, sin embargo los lotes seis (6) y veinte cinco (25) presentan un **Riesgo Moderado Mitigable** ya que podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa al sector.”*

Igualmente las determinadas en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1460-OF, de 24 de agosto de 2020, emitido por el Secretario General de Gobernabilidad quien remite un alcance al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, de 21 de agosto de 2019, en el cual señala: *“En el oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0650-OF, se menciona lo siguiente: “Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica-rectifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC La Esperanza en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, sin embargo los lotes 6 y 25 presentan un Riesgo Moderado Mitigable ya que podrían presentar problemas de subsidencia al estar ubicados en la pequeña quebrada que atraviesa el sector.”*

*Una vez analizada la información disponible, es necesario precisar que no es posible la generación de procesos de subsidencia en la zona donde se localiza el Comité Pro-mejoras “La Esperanza”, debido a su contexto geológico y morfológico. Sin embargo, al reconocerse una quebrada rellena, el proceso que podría darse corresponde a un hundimiento del terreno, en caso de presentarse las condiciones propicias para su generación.*

*En tal virtud, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, determina que el AHHYC La Esperanza en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable ante movimientos en masa, sin embargo los lotes 6 y 25*



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

*presentan un Riesgo Moderado Mitigable, ya que podrían presentar problemas de hundimiento al estar ubicados sobre una quebrada que atraviesa 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 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 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 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 12.- De la vía.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras “La Esperanza”, 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 89,66 %, 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 regulariza la vía con el siguiente ancho:

Calle E12 Nairobi	10,00 m.
-------------------	----------

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

Pro-Mejoras "La Esperanza", 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 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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 y municipal a favor del Municipio.

**Artículo 14.- 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 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la 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 16.- 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.



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

### 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-2019-0650-OF, de 21 de agosto de 2019, y a su alcance remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1460-OF, de 24 de agosto de 2020, emitido por el Secretario General de Gobernabilidad, 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 número 106-AT-DMGR-2018, de 27 de abril de 2018.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias se mantengan limpios los sumideros y alcantarillas de las calles internas para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.
- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia en el interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.
- Se dispone que los propietarios de los lotes 6 y 25 realicen las obras de conducción de aguas de escorrentía considerando que según la cartografía disponible estos lotes están atravesados por una quebradilla.

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

Finalmente, solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras mitigación sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC en mención.

**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 Coliseo de la Liga Deportiva Barrial de Nayón, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)



## ORDENANZA No. 158-2021-AHC

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 149 ordinaria, de 08 de junio de 2021; y, la sesión No. 172 ordinaria, de 14 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre 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 21 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 21 de septiembre de 2021.

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-09-20	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-20	