



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

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 Miranda Mirador Sur”*, ubicado en la parroquia Amaguaña, tiene una consolidación del 42.86%; al inicio del proceso de regularización contaba con 52 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 56 años de asentamiento, 28 lotes a fraccionar y 112 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido mediante Ordenanza No. 03850, sancionada el 02 de julio de 2010, y Ordenanza Reformativa No. 0484 sancionada el 28 de enero de 2014, sin embargo no llegaron a inscribirse en el Registro de la Propiedad por varios inconvenientes de carácter social, debido a conflictos familiares, lo que motivó que una familia propietaria de uno de los macro lotes decidiera retirarse del proyecto, por esta circunstancia se realizó una reestructuración del proyecto de regularización, modificando la parte social, legal y técnica, con el número de beneficiarios, propietarios, así como el número de lotes, áreas verdes y vías aprobadas en las ordenanzas descritas, por esta razones, se propone derogar las ordenanzas descritas, y aprobar un nuevo proyecto con la inclusión de artículos que contienen disposiciones legales vigentes que van en beneficio de la comunidad, permitiéndoles obtener un 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 de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado *“Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”*, 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. 161-2021-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes de Comisión No. IC-O-2017-185, de 20 de julio de 2017; No. IC-COT-2020-088, de 02 de octubre de 2020 e IC-COT-2021-036, de 19 de marzo de 2021; expedidos 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, 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.”;*



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

- 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 que: *“(...) 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 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 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;



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

- Que,** el artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: *“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 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 de 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 (…)”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma;
- Que,** mediante Ordenanza Municipal No. 3850, sancionada el 02 de julio de 2010, se aprueba la Urbanización de Interés Social y Desarrollo Progresivo a favor de los Copropietarios de los Inmuebles en los cuales se encuentra asentado el “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicada en La Parroquia Amaguaña;
- Que,** mediante Ordenanza Reformatoria Municipal No. 484, sancionada el 28 de enero de 2014, se reforma la Ordenanza No. 3850 sancionada el 02 de julio de 2010, donde se encuentra asentado el “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicada en la Parroquia Amaguaña;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 24 de noviembre del 2016, en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos;



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

Abg. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Ing. José Jurado Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés Social, denominado: "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur.", a favor de sus copropietarios;

- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 163-AT-DMGR-2018, fecha 04 de julio del 2018, determina **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado - Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de exposición y vulnerabilidad;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se rectifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la totalidad de los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen una amenaza mayor, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas;
- 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-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;
- Que,** mediante Informe Técnico s/n de 14 de mayo de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, conforme al artículo 3693 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta;
- Que,** mediante Informe Técnico de 16 de noviembre de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

en el Informe No. 011-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de noviembre de 2016, en atención a la observación de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 032 Ordinaria de 02 de octubre de 2020, en la que se autorizó el cambio de numeración de los lotes y que se excluya el área de quebrada rellena que atraviesa varios predios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Miranda Mirador Sur, razón por la cual se actualiza el cuadro de áreas y linderos de los lotes fraccionados, como el cuadro general de áreas, cuadro de linderos de las áreas verdes, equipamiento comunal y áreas municipales.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL AHHC DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO MIRANDA MIRADOR SUR”, QUE DEROGA LA ORDENANZA REFORMATORIA 0484, SANCIONADA EL 28 DE ENERO DE 2014 Y LA ORDENANZA 3850 SANCIONADA EL 02 DE JULIO DEL 2010, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5198754, 5328294, 5327553, 5205038, 5328335, 5328330, 5788533, mantener la zonificación actual, transferencia de áreas verdes, área de equipamiento comunal, áreas municipales, vías y escalinatas sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, 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 “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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.



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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. -

Predios numero	5198754	5328294	5327553	5205038	5328335	5328330	5788533
Zonificación actual	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)	A3(A2502 -10);	A3(A2502 -10);	A3(A25 02-10)	A3(A25 02-10)
Lote mínimo	2500m2	2500m2	2500m2	2500m2	2500m2	2500m2	2500m2
Forma de ocupación del suelo	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Clasificación del suelo	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Uso de suelo	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano	(ARU) Agrícola Residencial Urbano

Número de lotes:	28
Área Útil de Lotes	62.570,59m2
Área de Vías y Escalinatas	529,55 m2
Área de Afectación Vial	1.351,01 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	3.455,36 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	2.005,11 m2
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	846,67 m2
Área Comunal	432,06 m2
Área Municipal 1 (faja de protección de talud)	1.413,52 m2
Área Municipal 2 (faja de protección de talud)	745,07 m2
Área faja de Protección de Quebrada y/o Talud (Lotes)	12.785,87 m2
Área Bajo el Borde Superior de Quebrada (Lotes)	163,59 m2



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

Área Relleno de Quebrada	904,85 m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	87.203,25 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 28, signados del uno (1) al veinte y ocho (28) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5198754, es la que consta en la Cedula Catastral No. 734, del 17 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328294, es la que consta en la consta en la Declaración Juramentada otorgada el 02 de junio de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Sola Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5327553, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 205-2017, del 21 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5205038, es la que consta en la Cedula Catastral No. 735, del 21 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328335, es la que consta en la Cedula Catastral No. 732, del 22 de julio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5328330, es la que consta en la Cedula Catastral No. 730, del 16 de mayo de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5788533, es la que consta en la consta en la Declaración Juramentada otorgada el 02 de junio de 2017, ante la Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito, Dra. Úrsula I. Sola Coello, de conformidad al artículo 2256 del Código Municipal.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes. - Los lotes fraccionados, mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A3 (A2502-10), A31 (PQ); forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARU) Agrícola Residencial Urbana, (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación Patrimonial Natural; lote mínimo 2500 m²; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 10%, COS Total 20%; a excepción de los lotes 27 y 28 que mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación, A3 (A2502-10), forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (ARU) Agrícola Residencial Urbana; lote mínimo 2500 m²; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 10%, COS Total 20% .



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

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

Artículo 7.- Lotes por excepción. - Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16,17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 28.

Artículo 8.- Lotes con afectación de quebrada rellena.- Los lotes 9-10-11-12-13, se encuentran afectados con relleno de quebrada, por lo tanto deberán seguir el proceso correspondiente para su adjudicación, cumpliendo lo dispuesto en la normativa municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contemplado en el artículo 2209 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. .

Artículo 9.- Lotes afectados por taludes naturales. - Los lotes 2, 4, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 se encuentran afectados por el talud natural cuyo grado de inclinación es de 46 grados, deberá observar un área de protección de 10 metros en longitud horizontal medidos desde su borde superior.

Artículo 10.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y equipamiento comunal por ser considerado de interés social; sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal el área de 6.739.20m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Lote N° 22	-	35.98m	3.455,36m²
	Sur:	Lote N° 21	-	68.73m	
	Este:	Área Municipal 1	-	Ld= 76.33m	
	Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld= 72.90m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	2.005,11m²
	Norte:	Propiedad Particular	19.98m	49.61m	
		Propiedad Particular	29.63m		
	Sur:	Lote N° 27	-	37.46m	
	Este:	Calle Río Pilatón	-	54.00m	
Oeste:	Lote N° 28	-	36.59m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	846,67m²
	Norte:	Escalinata “1” N27	-	60.82 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld= 57.22 m	



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

	Este:	Calle Río Pilatón	-	14.11m	
	Oeste:	Calle "A" Oe6F	-	17.30 m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Comunal	Norte:	Lote N° 19	-	Ld=26.82 m	432.06m²
	Sur:	Propiedad Particular	-	12.59 m	
	Este:	Escalinata "2"N26A Propiedad Particular	6.04m Ld= 23.59	Ld= 29.63 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	22.58 m	

Artículo 11.- De la faja de Protección de Quebrada y Talud (Área Municipal). - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área Municipal, un área total de 2.158.59 m² establecidas en la faja de protección de Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS MUNICIPALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 1	Norte:	Lote N° 22	-	15.60 m	1.413,52m²
	Sur:	Lote N° 21	-	32.74 m	
	Este:	Calle "A" Oe6F	-	78.14 m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld= 76.33 m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 2	Norte:	Lote N° 22	-	13.88m	745,07m²
	Sur:	Lote N° 21	-	13.77m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld= 72.90m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	Ld= 76.11m	

Artículo 12.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 163-AT-DMGR-2018, fecha 04 de julio del 2018, que determina "*Riesgo por movimientos en masa: el AHHC "Miranda Mirador Sur" en general presenta un Riesgo Moderado - Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de exposición y vulnerabilidad.*"

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

General de Seguridad y Gobernabilidad, en el que *“se rectifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC “Miranda Mirador Sur” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para la totalidad de los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen una amenaza mayor, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”*

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC.”

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 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 13.- De las Vías y Escalinatas. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 56 años de existencia, con 42.86% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías y escalinatas con el siguiente ancho:

Calle “A” Oe6F	10.00m.
Calle “D” Oe6	8.00m.
Calle “E “ Oe5D	8.00m.
Calle “F “ N26D	8.00m.
Calle “G” Oe5B	8.00m.
Escalinata “1” N27	6.00m.
Escalinata “2” N26A	6.00m.

Artículo 14.- 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. 161-2021-AHHC

Calzadas:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua potable:	70%
Alcantarillado:	70%
Electricidad:	70%

Artículo 15.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 16.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 17.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 18.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur", 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 se podrán levantar 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 19.- 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. 161-2021-AHHC

Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur”, 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 3714 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal y áreas municipales.

Artículo 20.- 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 21.- Solicitudes de ampliación de plazo. - La Administración Zonal Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

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

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras civiles y de infraestructura 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 22.- 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. 161-2021-AHHC

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-2020-0040-OF, de fecha 16 de enero de 2020, 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. 163-AT-DMGR-2018, de fecha 04 de julio del 2018.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes que presentan taludes de 2 o más metros de altura, garanticen la seguridad y estabilidad de los cortes, para lo cual se puede conservar la cobertura vegetal existente, pero que adicionalmente se proteja los taludes que no están con obras de mitigación y pudieran atentar a su seguridad.
- Se dispone que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deben conducir técnicamente esas aguas hacia los sistemas de alcantarillado.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote 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 debe constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

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

Disposición Derogatoria. - Deróguese la Ordenanza No. 3850, sancionada el 02 de julio del 2010, y Ordenanza Reformatoria 0484 sancionada el 28 de enero de 2014 que aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Comité Pro Mejoras del Barrio Miranda Mirador Sur.”

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.



ORDENANZA No. 161-2021-AHHC

Dada en la Casa Comunal del Parque Primicias de la Cultura de Quito, ubicada en la Ciudadela Ibarra, en sesión modalidad presencial, del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de septiembre de 2021.

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

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. 127 ordinaria, de 23 de febrero de 2021; y, la sesión No. 174 ordinaria, de 21 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 28 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, 28 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 28 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 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	2021-09-27	
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-27	