



## ORDENANZA No. 171-2021-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 Barrio “Tanlahua”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, tiene una consolidación del 82.35%; al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento humano cuenta con 27 años de asentamiento, 17 lotes a fraccionarse y 68 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Tanlahua”, 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. 171-2021-AHHC

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2019-203, de 03 de junio de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, los Informes Nros. IC-COT-2021-043, de 19 de marzo de 2021; e, IC-COT-2021-072, de 20 de agosto de 2021, emitidos 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,** el literal a), del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.”;*



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

- Que,** el artículo 322 del COOTAD, establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD, establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas (...)”;*
- Que,** 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el libro IV.7., título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

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, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su último párrafo, 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, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, señala: *“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, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”;*
- Que,** el artículo 3715 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: *“... En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”;*
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de julio de 2021, 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. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, 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



### ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

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

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 20 de junio del 2018 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Abg. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Abg. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2018, de 14 de junio del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio Tanlahua, a favor de sus copropietarios;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 24 de septiembre del 2020, integrada por: Abg. Ingrid Rafaela Castillo Rodríguez, Delegada de la Administradora Zonal La Delicia; Dr. Bayron Vinicio Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Sergio Peralta, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal y Coordinadora Delegada – Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - La Delicia; Srta. Angela Lucía Oña, Responsable Socio-Organizativa - Unidad Especial “Regula Tu Barrio”-La Delicia; Arq. Yessica Burbano Puebla, Responsable Técnica - Unidad Especial “Regula Tu Barrio”- La Delicia, aprobaron el Informe No. A-004-UERB-AZLD-2020, de 19 de septiembre de 2020, alcance al informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2018, de 14 de junio de 2018, habilitante para el proceso de integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Tanlahua”, a favor de sus copropietarios;
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. IT-ECR-125-AT-DMGR-2020, de 23 de septiembre de 2020, remitido mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-2020-1802-OF, de 01 de octubre de 2020, califica al AHHC por movimientos en masa con un riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 17 y un riesgo Moderado Mitigable para los lotes 15 y 16 frente a movimientos de remoción en masa, y se determina en su parte pertinente que el presente informe ha sido realizado con las últimas observaciones y consideraciones existentes en el asentamiento humano de hecho y consolidado “Tanlahua”, por lo tanto se deja sin efecto lo descrito en el informe técnico No.



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

145-AT-DMGR-2018 remitido mediante oficio No. SGSG-DMGR-2018-539 de 08 de junio de 2018, además del oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0914-OF de 12 de noviembre de 2019;

**Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-328-M, de 13 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite una aclaración de la información del AHHYC denominado "Tanlahua" en cuanto a la clasificación del suelo y considera factible el cambio de uso de suelo y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Tanlahua" a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente; y,

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-1933-O, de 24 de julio de 2020, la Administradora Zonal la Delicia, remite el informe técnico No. 061-UTYV-20, DE 21 de julio de 2020 sobre la definición y replanteo vial, para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua".

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "TANLAHUA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5093811, sus vías, transferencia del área de faja de protección por talud artificial, y modificar la zonificación sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, 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.



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

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

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

Los copropietarios del Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

### Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

<b>Predio Número</b>	5093811
<b>Zonificación:</b>	A77 (A25001-2)
<b>Lote mínimo:</b>	25000 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RNNR) Recurso Natural No Renovable
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Número de Lotes:</b>	17
<b>Área Útil:</b>	24.887,87 m2
<b>Área Faja de Protección por talud artificial:</b>	2.467,45 m2
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	6.998,93 m2
<b>Área Bruta Total:</b>	34.354,25 m2



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

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

El área total del predio No. 5093811, es la que consta en la Resolución No. 234, del 14 de agosto de 2012, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 09 de noviembre de 2012, suscrita por el Director del Distrito Central de la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, y se encuentra actualizada en el sistema Catastral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio No. DMC-AHH-06482, de 04 de junio de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente a: A2 (A1002-35), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 35%, COS total: 70%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en las zonificación vigente, los lotes 12, 13, 16 y 17.

**Artículo 8.- Del área verde.** - A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", se le exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, conforme la normativa vigente.

**Artículo 9.- Del área de faja de protección por talud artificial.** - Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Barrio "Tanlahua", transfieren de manera voluntaria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área total de faja de protección por talud artificial de 2.467,45 m<sup>2</sup>, del área total del predio, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de Protección por talud artificial						
Faja de Protección por Talud Artificial		Lindero	En Parte	Total	Superficie	
	Norte:	Calle N11A	-	Ld=128,93 m		2467,45m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote 16	46,90	159,57 m		
		Calle Oe9 Lote 15	44,86 67,81			
	Este:	Calle Oe8F	-	19,00 m		
Oeste:	Propiedad Particular	-	22,99 m			

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.-** Los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Barrio "Tanlahua", deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la





## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. IT-ECR-125-AT-DMGR-2020, de 23 de septiembre de 2020, que califica al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Tanlahua" por movimientos en masa con un riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17 y un riesgo Moderado Mitigable para los lotes 15 y 16 frente a movimientos de remoción en masa.

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 pone en riesgo la vida o la integridad 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 11.- De las vías.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 27 años de existencia, con 82.35% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza la calle y el pasaje con los siguientes anchos:

Calle Oe9	12,00m
Pasaje 1	6,00m

**Artículo 12.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el propietario y/o poseedores 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



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles 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 3695 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, publicado en la edición especial No. 1615, del Registro Oficial del 14 de Julio de 2021. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 14.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles 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 la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 15.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Tanlahua", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 16.- 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 Barrio "Tanlahua", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantar con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 17.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Tanlahua", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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



## ORDENANZA No. 171-2021-AHHC

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia del área de faja de protección por talud artificial a favor del Municipio.

**Artículo 18.- 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 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

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

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

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

**Artículo 20.- 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. 171-2021-AHHC

**Segunda.-** De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. IT-ECR-125-AT-DMGR-2020, de 23 de septiembre de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en el mismo:

- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano realicen las medidas de protección frente a procesos erosivos, tanto de los terrenos, como del sistema vial existente, de igual manera deben asegurar un correcto sistema de descargas de las aguas pluviales para evitar los procesos de escurrimiento superficial.
- Se dispone que, los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano contraten un estudio de “obras de mitigación del riesgo”, para evitar las afectaciones producidas por los procesos erosivos a desarrollarse en el límite nororiental del asentamiento, este estudio deberá ser avalado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

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

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 12 de octubre de 2021.

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

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 161 Ordinaria, de 27 de julio de 2021; y, la



**ORDENANZA No. 171-2021-AHHC**

sesión No. 178 ordinaria, de 12 de octubre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

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

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

**EJECÚTESE:**

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

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 de octubre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 de octubre de 2021.

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

<b>Acción</b>	<b>Responsable</b>	<b>Unidad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Sumilla</b>
<b>Elaboración Formato:</b>	Gabriela Enríquez	AGC	2021-10-18	
<b>Revisión Formato:</b>	Samuel Byun	PSC (S)	2021-10-18	