**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 Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación de 92%, al inicio del proceso de regularización contaba con 23años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 24 años de asentamiento 50lotes a fraccionarse y 200beneficiarios.

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 donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, 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

Visto el informe No. ………….. de …… de ….. de 2023, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

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

**Que,** el artículo 31 de la Constitución dispone 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”;*

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** el artículo 424 del COOTAD establece que en el área verde, comunitaria y vías que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (…)”;*

**Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (…)”;*

**Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “*(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje*.”;

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

**Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilitar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

**Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(…) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”*;

**Que,** por medio de la Resolución número C128-2021 de 28 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

**Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición Cuarta ordena: *“(…) Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”*;

**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 3716, 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 3728 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 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 3730 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,** 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 Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: “De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista”.

*“En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”*

**Que,** mediante Oficio Nro. 0061-EPMMOP-GP-2022-OF, de 19 de enero de 2022, suscrito por el Arq. Hidalgo Aurelio Nuñez Lucio, Gerente de Planificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el plano en archivo digital de fecha 18 de enero de 2022, el mismo que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”.

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2022-0202-O, de 26 de enero de 2022, suscrito por la Abg. Laura Vanessa Flores Arias, Administradora Zonal Administración Zonal La Delicia, al Director de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” informa: “Sírvase encontrar adjunto el Informe de Técnico N.- 015-UTYV-22 de 20 de enero de 2022, firmado por el Arq. Edison Cuaical, Jefe de La Unidad de Territorio y Vivienda de esta Administración, mismo que contiene la definición y replanteo vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, ubicado en la parroquia El Condado;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-STHYV-DMC-USIGC-2022-0259-O, de 08 de febrero de 2022, suscrito por el Ing. José Sebastián Duque Martínez, Jefe de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2022-00272-AGy archivo .dwg implantado el accidente geográfico del predio No. 252228 en la Parroquia El Condado.

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0389-OF, de 5 de abril de 2022, suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin, Director de Riesgos (s) de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe de Riesgos No. I-0004-EAH-AT-DMGR-2022, de 5 de abril de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

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

***Movimientos en masa:*** *el AHHYC “Abdón Calderón 2” presenta un en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los 25, 26, 27, 28, 29 , 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 46, 47 y 48; y, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19, 21, 49, 50 y 51. (Mapa 10.5).”.*

**Que,** mediante Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-00092-R del 26 de mayo de 2022, se procedió a rectificar el error técnico de medida del predio Nro. 252228, clave catastral Nro. 42701 02 047, ubicado en la parroquia El Condado (antes Cotocollao), cantón Quito, provincia de Pichincha, de propiedad del Comité Barrial 2Abdón Calderón Número Dos”.

**Que,** mediante Informe No. Socio organizativo, Legal y Técnico No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2022 de 31 de mayo de 2021, suscrito por la abogada Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, La Delicia y Eugenio Espejo de ese entonces, se justifica la tenencia legal de la propiedad; además en su parte pertinente concluye que: *“De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial “Abdón Calderón No. 2”, del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL.*

*Del análisis socio económico se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad de vida.*

*Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura”.*

**Que,** la Mesa Institucional del 31 de mayo de 2022, aprobó el Informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2022 de 31 de mayo de 2021, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos” a favor de sus socios;

**Que,** mediante informe No. DMDU-URR-2023-03, de 05 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico para la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022, en los asentamientos humanos de hecho y consolidados del Distrito Metropolitano de Quito, señalando en su parte pertinente:

*“Es decir, los asentamientos humanos de hecho y consolidados no se consideran un proyecto de habilitación de suelo, debido a que ya tienen la dotación de servicio, por lo que no se puede aplicar el artículo 1225.8 del Código Municipal, que se refiere únicamente a “… nuevo proyecto vial, de habilitación del suelo y/o edificación, incluidos aquellos realizados bajo régimen de propiedad horizontal…”, en caso de que no tenga la dotación de servicios se deberá considerar lo descrito en el Art. 466.1 del COOTAD”*

*“Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la*

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0019-OF, de 5 de enero de 2023, suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin, Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe de Riesgos No. I-0004-EAH-AT-DMGR-2022, de 5 de abril de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

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

*Movimientos en masa: el AHHYC “Abdón Calderón 2” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 46, 47 y 48; y, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19, 21, 49 y 50.”.*

*Del mismo modo se rectifica la recomendación emitida en el numeral 7, indicando que:*

*Se recomiendan que los lotes 49 y 50 al encontrarse colindantes y, en algunos casos, dentro de la quebrada no deberían ser susceptibles de regularización, sin perjuicio de lo manifestado por parte de la entidad encargada de catastros.*

*Finalmente, indicar que la recomendación descrita y, posterior a las mesas de trabajo mantenidas con la Unidad y otras entidades metropolitanas, no es vinculante con los criterios de las otras instancias metropolitanas., por lo que la adjudicación de los lotes 49 y 50 quedan sujetos a lo dispuesto por la normativa metropolitana vigente.*

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL “ABDÓN CALDERÓN NÚMERO DOS”, A FAVOR DE SUS SOCIOS.**

**Articulo 1.- Objeto. -** La presente ordenanza tiene por objetoreconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 252228, sus pasajes y escalinatas, transferencia del área bajo el borde superior de quebrada y mantener su zonificación; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, ubicado en la parroquia El Condado, a favor de sus socios.

**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 Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, ubicado en la parroquia El Condado, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes 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, son de exclusiva responsabilidad del técnico y de los propietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma

parte integrante de esta Ordenanza.

Los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, ubicado en la parroquia El Condado, 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 los dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana 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:** | 252228 | |
| **Zonificación:** | D3 (D203-80) | A31 (PQ) |
| **Lote mínimo:** | 200 m2 | |
| **Forma de Ocupación del suelo:** | (D) Sobre línea de fábrica | (A) Aislada |
| **Uso principal del suelo:** | (RU2) Residencial Urbano 2 | (PE/CPN) Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural |
| **Clasificación del Suelo:** | (SU) Suelo Urbano | |
| **Número de lotes:** | 50 | |
| **Área Útil de Lotes:** | 8340,88 m2 | |
| **Área Franja de Protección por BSQ en Lotes:** | 581,03 m2 | |
| **Área Bajo el BSQ** | 819,81 m2 | |
| **Área de pasajes y escalinatas** | 1255, 71 m2 | |
| **Área Bruta (Área Total)** | 10997,43 m2 | |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 50 signados del uno (1) al cincuenta (50), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 252228 es la que consta en la Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0092-R, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 26 de mayo de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de junio de 2022 y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes. -** Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44; mantendrán la zonificación vigente esto es a: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica, lote mínimo: 200 m2, número de pisos: 3, COS en planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Y para los lotes 45, 46, 47, 48, 49 y 50; mantendrán la zonificación vigente esto es a: D3 (D203-80) /A31 (PQ), forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica / (A) Aislada, lote mínimo: 200 m2, número de pisos: 3, COS en planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural.

**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 humano 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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 49 y 50.

**Artículo 8.- Del área bajo el borde superior de quebrada. –** El propietario del inmueble sobre el cual se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área bajo el borde superior de quebrada la superficie total de 819, 81 m2, esta contribución la efectúan en forma libre y voluntaria, el área de quebrada está distribuida de la siguiente manera:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA BAJO EL BSQ** | | | | | |
| **ÁREA BAJO EL BSQ** |  | **Lindero:** | **En Parte:** | **Total:** | **Superficie:** |
| **Norte:** | Propiedad privada | - | 2.91 m | **819.81 m2** |
| **Sur:** | Propiedad Municipal | 24.81 m  6.97 m | 31.78 m |
| **Este:** | Lote 49  Lote 50  Pasaje N68C | 6.12 m  19.41 m  25.81 m | 51.34 m |
| **Oeste:** | Camino que Conduce de Cotocollao | - | Ld= 50.30 |

**Articulado 9.- Lotes con afectación por franja de protección por BSQ** .- Los lotes: 45, 46, 47, 48 49 y 50, se encuentran afectados por franja de protección por BSQ, de conformidad al Informe Técnico No. STHV-DMC-USIGC-2022-00272-AG de 03 de febrero de 2022, remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0259-O de 08 de febrero de 2022 suscrito por la Dirección Metropolitana de Catastro, por lo tanto deberán seguir el proceso correspondiente, dispuesto en la normativa municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0004-EAH-AT-DMGR-2022, de 5 de abril de 2022, y su alcance, remitido mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0019-OF del 05 de enero de 2023, en los cuales. Manifiestan que:

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

***Movimientos en masa:*** *el AHHYC “Abdón Calderón 2” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 46, 47 y 48; y, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19, 21, 49 y 50.”.*

*Del mismo modo se rectifica la recomendación emitida en el numeral 7, indicando que:*

*“Se recomiendan que los lotes 49 y 50 al encontrarse colindantes y, en algunos casos, dentro de la quebrada no deberían ser susceptibles de regularización, sin perjuicio de lo manifestado por parte de la entidad encargada de catastros.”.*

*Finalmente, indicar que la recomendación descrita y, posterior a las mesas de trabajo mantenidas con la Unidad y otras entidades metropolitanas, no es vinculante con los criterios de las otras instancias metropolitanas., por lo que la adjudicación de los lotes 49 y 50 quedan sujetos a lo dispuesto por la normativa metropolitana vigente.”.*

**Articulo 11.-** **De los Pasajes y escalinatas. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 24 años de existencia, con 92% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan los pasajes con los siguientes anchos:

|  |  |
| --- | --- |
| Pasaje N68C (peatonal) | 4.00 m |
| Pasaje N68B (peatonal) | 4.00 m |
| N64O (peatonal) | 4.00 m |
| N64L (peatonal) | 4.00 m |
| Escalinata Oe17 | 4.00 m |
| Calle N64H (peatonal) | 5.00 m |

**Artículo 12.- De las obras a ejecutarse. -** La obra civil a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, es la siguiente:

|  |  |
| --- | --- |
| Calzadas | 100% |

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.-** Para la ejecución de las obras civiles, podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para la ejecución de las obras civiles (calzadas) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el propietario del predio y/o socios del Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, del inmueble regularizado, 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.

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 la obra civil, el propietario del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, se sujetarán 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 Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, 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 podrá levantarse 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.- Solicitud de ampliación de plazo. -** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de la obra civil, 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.

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 18.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** El propietario del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, y/o los socios Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, 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 No. 3749 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 del área bajo borde superior de quebrada a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 19.-** **De la entrega de escrituras individuales**. - El Representante legal del Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, deberá entregar las respectivas escrituras individuales de adjudicación de los lotes producto del presente fraccionamiento y que constan en el plano habilitante de esta Ordenanza, a favor de sus socios, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

**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 ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Disposiciones Generales**

**Primera. -** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda. -** De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0004-EAH-AT-DMGR-2022, de 5 de abril de 2022, el propietario del predio y/o socios del Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, en donde se encuentra el asentamiento humano deberán cumplir las siguientes disposiciones:

* Se dispone que, el propietario y/o los socios del Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, debe realizar el acondicionamiento de las vías internas y la canalización adecuada hacia redes públicas a fin de evitar procesos de erosión superficial.
* Se dispone que, el propietario y/o socios propietarios de los lotes 12, 13, 14, 19 y 21, como medida de mitigación del riesgo deben realizar los muros de protección y/o estabilización conforme así lo determine un profesional competente y posterior al respectivo estudio y análisis técnico de estabilidad de terreno.
* Se recomiendan que los lotes 49, 50 y 51 al encontrarse colindantes y, en algunos casos, dentro de la quebrada no deberían ser susceptibles de regularización, sin perjuicio de lo manifestado por parte de la entidad encargada de catastros.
* Se recomienda que los propietarios y/o los socios del Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, 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).

Y su alcance, remitido mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0019-OF del 05 de enero de 2023, en los cuales. Manifiestan que:

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

***Movimientos en masa:*** *el AHHYC “Abdón Calderón 2” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para los 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 46, 47 y 48; y, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19, 21, 49 y 50.”.*

*Del mismo modo se rectifica la recomendación emitida en el numeral 7, indicando que:*

*“Se recomiendan que los lotes 49 y 50 al encontrarse colindantes y, en algunos casos, dentro de la quebrada no deberían ser susceptibles de regularización, sin perjuicio de lo manifestado por parte de la entidad encargada de catastros.”.*

*Finalmente, indicar que la recomendación descrita y, posterior a las mesas de trabajo mantenidas con la Unidad y otras entidades metropolitanas, no es vinculante con los criterios de las otras instancias metropolitanas., por lo que la adjudicación de los lotes 49 y 50 quedan sujetos a lo dispuesto por la normativa metropolitana vigente.”.*

La Unidad Especial Regula tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

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

**Cuarta. -** La presente Ordenanza se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Quinta.-** Conforme a lo establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los socios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Barrial “Abdón Calderón Número Dos”, no están obligados a soterrar su infraestructura, sin embargo a fin de alinearse al Plan Metropolitano de Intervención (PMI), gestionarán su planificación  de las redes a ser soterradas en su sector articulado al Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de redes e infraestructura de telecomunicaciones, expedido por el órgano rector de las telecomunicaciones y a la planificación institucional de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y con los instrumentos de planificación del espacio público.

**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 la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el .…… de …………. del 2023

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de …..de …….. y ….. de …………. de 2023 - Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. -** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

.- Distrito Metropolitano de Quito