

ORDENANZA

ORDENANZA No.

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 "San Agustín de el Paraíso", ubicado en la parroquia Pacto, tiene una consolidación del 37,50%; 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 cuenta con 28 años de asentamiento, 46 lotes a fraccionarse y 184 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 de los predios sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", 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. XXXXXXXXXXXX de fecha XX de XXXXXXXXX de XXXX de la Comisión de Ordenamiento Territorial;

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias."*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.";

- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, "c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;

- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: "a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*

ORDENANZA No.

- 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 asentamiento s 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 asentamiento s 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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

ORDENANZA No.

- Que,** el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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 IV.7.65 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 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,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(...) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;(...)”;*
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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,** la Mesa Institucional, reunida el 26 de septiembre del 2017 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Ing. Pablo Moncayo Córdova, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Juan Carlos Echeverría Calderón, Responsable Técnico UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Sr. Gabriel Humberto Bedón Álvarez, Responsable

ORDENANZA No.

Socio-Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Arq. Ramiro Prado, Delegado de la Unidad de Territorio AZLD; Ab. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Luisa Coba, 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 N° 004-UERB-AZLD-SOLT-2017, de 19 de septiembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", a favor de sus socios;

- Que,** la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 02 de octubre del 2020, integrada por: Abg. Ingrid Rafaela Castillo Rodríguez, Delegada de la Administradora Zonal la Delicia; Dr. Byron 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. Lucía Jurado Orma, 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-005-UERB-AZLD-2020, de 30 de septiembre de 2020, alcance al informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 004-UERB-AZLD-SOLT-2017, de 19 de septiembre de 2017, habilitante para el proceso de integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", a favor de sus copropietarios;
- Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. IT-ECR-141-AT-DMGR-2020 de 05 de octubre de 2020, deja sin efecto lo descrito en el informe técnico No. 153-AT-DMGR-2017, de 08 de agosto de 2017 y manifiesta que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes;
- Que,** mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0466-M, de 19 de noviembre 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, remite el informe de factibilidad de cambio de uso de suelo y zonificación y considera factible el cambio de forma de ocupación y edificabilidad (zonificación) del asentamiento humano de hecho y consolidado "San Agustín de el Paraíso", dejando insubsistente el memorando No. STHV-DMPPS-2020-0448-M, de 14 de agosto de 2020, y sugiere que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.

ORDENANZA No.

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 REGULARIZACION DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTÍN DE EL
PARAÍSO", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5603646, sus vías, transferencia de áreas verdes y comunales y modificar la zonificación sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", 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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso" ubicado en la parroquia Pacto, 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.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", ubicado en la parroquia Pacto, 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.

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio:	5603646
Zonificación:	A7(A50002-1)
Lote mínimo:	50000m2
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	46
Área útil de lotes:	188.540,93 m2
Área franja de protección BSQ en Lotes:	16.873,72 m2
Área franja de protección talud natural en lotes:	3.812,29 m2
Área de vías:	11.736,94 m2
Área verdes y comunal:	10.063,21 m2
Área Total:	231.027,09 m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 46, signados del uno (1) al cuarenta y seis (46) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5603646, es la que consta en la Resolución No. 0492-2013, del 20 de mayo de 2013, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de noviembre de 2013.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación:

Para los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 se modificara a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).

Para los lotes: 1, 2, 3, 4, y 5 denominados como **área verde**, se modificarán a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).

Para los lotes: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 se modificarán a: D3(D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).

Para los lotes: 26, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46, se modificarán a: D3(D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).

ORDENANZA No.

Para los lotes 1 y 2 denominados como **área comunal**, se modificarán a: D3(D203-80) forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).

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 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 5, 6, 9, 11 y 12.

Artículo 8.- Del área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", se le exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, conforme la normativa vigente. Sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como área verde y equipamiento comunal un área total de 10.063,21 m² del área útil de lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde 1					
Área Verde 1		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 1	-	48,60 m	
	Sur:	Calle N13J	-	55,00 m	
	Este:	Lote No. 1	-	30,00 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	30,00 m	

Área Verde 2					
Área Verde 2		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 3	-	30,30 m	
	Sur:	Calle N13J	-	30,01 m	
	Este:	Lote No. 3	-	40,00 m	
	Oeste:	Lote No. 2	-	40,00 m	

Área Verde 3					
Área Verde 3		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 4	-	20,00 m	
	Sur:	Calle N13J	-	15,00 m	
	Este:	Lote No. 7	-	70,00 m	
	Oeste:	Lote No. 6	-	70,00 m	

Área Verde 4					
Área Verde 4		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 7	24,08 m	40,61 m	
		Lote No. 8	16,53 m		
	Sur:	Calle N13J	-	43,99 m	
	Este:	Lote No. 8	-	51,00 m	
Oeste:	Lote No. 7	-	40,86 m		

ORDENANZA No.

Área Verde 5					
Área Verde 5		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle N13J	-	50,00 m	3155,02 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	62,00 m	
	Este:	Lote No. 16	-	59,13 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	51,57 m	

Área Comunal 1					
Área Comunal 1		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle Oe9H Lote No. 34	6,00 m 20,22 m	26,22 m	509,70 m ²
	Sur:	Área Comunal 2	-	23,73 m	
	Este:	Lote No. 36	-	19,77 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	20,45 m	

Área Comunal 2					
Área Comunal 2		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Comunal 1	-	23,73 m	572,36 m ²
	Sur:	Lote No. 37	-	37,76 m	
	Este:	Lote No. 36	33,87 m	37,18 m	
		Calle Oe9B	3,31 m		
Oeste:	Propiedad Particular	-	22,36 m		

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. IT-ECR-141-AT-DMGR-2020 de 05 de octubre de 2020, que califica al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso" con un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes, frente a deslizamientos.

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. 0210,

ORDENANZA No.

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

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 dede y de de 2020 - Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO, - Distrito Metropolitano de Quito,

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-Distrito Metropolitano de Quito

ORDENANZA No.

de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 28 años de existencia, con 37.50% 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 los pasajes con los siguientes anchos:

Calle Oe9B	12,00m
CALLE N13J	12,00m
CALLE Oe9	10,00m
CALLE N13G	10,00m
CALLE Oe9F	10,00m

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	91.91%
Aceras	100%
Bordillos	80.65%
Agua Potable	62.17%
Alcantarillado	72.62%
Energía Eléctrica	47.62%

Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de la obra civil, será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras civiles y de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras. - La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la

ORDENANZA No.

terminación de la misma, 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 La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras. - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", 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 podrán levantar con el cumplimiento de la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", 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 IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad servirá como título de dominio para efectos de la transferencia del área verde y del área de equipamiento comunal a favor del Municipio.

Artículo 17.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

ORDENANZA No.

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 19.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposiciones Generales

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

Segunda.- De acuerdo al Informe No IT-ECR-141-AT-DMGR-2020, de 05 de octubre de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones y recomendaciones generales y normativa legal vigente.

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios del asentamiento humano de hecho denominado Barrio "San Agustín de el Paraíso" no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).

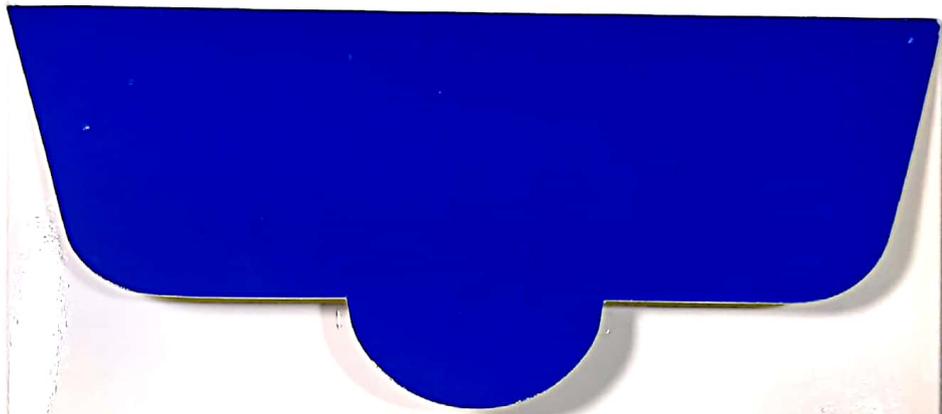
La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del AHHYC "San Agustín de el Paraíso" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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 de Quito, el..... de del 2020

MATRIZ - AHHC "SAN AGUSTIN DE EL PARAISO"			
#	PROYECTO DE ORDENANZA PRESENTADO	OBSERVACIONES	QUIÉN EMITE LA OBSERVACIÓN
	<p>Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación:</p> <p>Para los lotes 9, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 se modifican a: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS), se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.</p> <p>Para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 se modifican a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Agrícola Residencial Rural (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS), se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.</p>	<p>Se solicita un alcance al informe de la secretaría de Territorio con el detalle de la zonificación para cada uno de los lotes</p>	
	<p>Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación:</p> <p>Para los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 se modificara a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).</p> <p>Para los lotes: 1, 2, 3, 4, y 5 denominados como área verde, se modificarán a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).</p> <p>Para los lotes: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 se modificarán a: D3(D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).</p>	<p>Despacho Concejala Dra. Soledad Benítez</p>	<p>TEXTO PROPUESTO</p> <p>Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación:</p> <p>Para los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 se modificara a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).</p> <p>Para los lotes: 1, 2, 3, 4, y 5 denominados como área verde, se modificarán a: A6 (A25002-1.5), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 25000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 1.5%, COS total: 3%, Uso principal: Recurso Natural/Producción Sostenible (RN/PS).</p> <p>Para los lotes: 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 y 32 se modificarán a: D3(D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).</p>

<p>Para los lotes: 26, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46, se modificarán a: D3(D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).</p>	<p>Para los lotes 1 y 2 denominados como área comunal, se modificarán a: D3(D203-80) forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: Agrícola Residencial (ARR); Recurso Natural/ Producción Sostenible (RN/PS).</p>			
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--



UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

³²⁴
doscientos veinticuatro -

www.quito.gob.ec