

223  
doscientos  
veinte y tres

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

222  
doscientos veintidos

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:  
PALMERAS IV ETAPA**

PARROQUIA LA MERCED

ADMINISTRACION ZONAL LOS CHILLOS

## 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 "Las Palmeras IV Etapa", ubicado en la parroquia La Merced, tiene una consolidación del 53.49%; al inicio del proceso de regularización contaba con 54 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 56 años de asentamiento, 43 lotes a fraccionar y 172 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 "Las Palmeras IV Etapa", 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. IC-O-2020-...de fecha ... de ... de 2020 de la Comisión Ordenamiento Territorial.

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*  
*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales."*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*;
- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

ORDENANZA No.

- 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,** 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,** de conformidad al plano entregado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Palmeras IV Etapa”, de manera libre y voluntaria contribuyen con un área de 19.907,46m<sup>2</sup> del área útil de los lotes como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, así como también con un área total de 24.857,82 m<sup>2</sup> como Área Municipal, establecidas en la franja de protección de Quebrada y Talud, pese a no tener la obligación de contribución de áreas verdes y comunales por ser un predio rural.
- 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,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- 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

## ORDENANZA No.

asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

- 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 30 de octubre del 2018 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Mg. Ivonne Endara, Administradora Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la

## ORDENANZA No.

Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 003-UERB-OC-SOLT-2018, de 28 de septiembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: "Las Palmeras IV Etapa", a favor de sus copropietarios.

**Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 261-AT-DMGR-2018, de 14 de Septiembre de 2018, determina **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43.

Debido a las características físicas del terreno en el Lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa.

Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores.

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0041-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43. Debido a las características físicas del terreno en el lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa. Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores.

**Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe No. 003-UERB-OC-SOLT-2018, de 28 de septiembre del 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 10 de febrero de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe No. 003-UERB-OC-SOLT-2018, de 28 de septiembre del 2018, conforme al Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

## ORDENANZA No.

**Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0590-O, de 26 de octubre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, en el Criterio Técnico manifiesta *"En razón de lo expuesto y a las Actas de Mesa de Trabajo existentes, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados constantes en la Matriz de cambios de Zonificación elaborada por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (UERB) referente a los asentamientos que requieren cambio de zonificación y que han sido aprobados mediante Mesa Institucional, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acoge los cambios de zonificación propuestos por la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" y considera que es el Concejo Metropolitano de Quito, el que tiene la potestad de aprobar los cambios de zonificación que modifican el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que consten en la matriz adjunta"*, matriz donde consta el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: "Las Palmeras IV Etapa".

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 "LAS PALMERAS IV ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5552856, 5552858, 594878, 593740, su cambio de zonificación, transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal, áreas municipales, pasajes y escalinatas sobre las que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", 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 "Palmeras IV Etapa", ubicado en la parroquia La Merced, 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 "Las Palmeras IV Etapa", ubicado en la parroquia La Merced, se comprometen a respetar las



## ORDENANZA No.

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.-**

Predio Número:	5552856	5552858	594878	593740
Zonificación actual:	A3 (A2502-10); A31(PQ)	A3 (A2502-10); A31(PQ)	A3 (A2502-10); A31(PQ)	A3 (A2502-10); A31(PQ)
Lote mínimo:	2500 m2	2500 m2	2500 m2	2500 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	43			
Área útil de lotes:	91.669,77m2			
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas	5.595,75m2			
Área Protección de Talud (LOTES)	6.193,73m2Área			
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	5.290,47m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	418,80m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	2.470,44m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	1.593,76m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	484,70m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	729,25m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	3.886,58m2			
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	5.033,46m2			
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada)	2.919,17m2			
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)	645,66m2			
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)	10.148,32m2			
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)	423,50m2			
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)	568,33m2			
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)	7.500,66m2			
Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)	2.652,18m2			

ORDENANZA No.

Área bruta del terreno (Área Total)	148.224,53m <sup>2</sup>
-------------------------------------	--------------------------

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 43, signados del uno (1) al cuarenta y tres (43) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5552856, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 003-2018, del 12 de enero de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

El área total del predio No. 594878, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 001-2018, del 12 de enero de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

El área total del predio No. 593740, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 005-2018, del 12 de enero de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

El área total del predio No. 5552858, es la que consta en la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencia de Áreas de terreno No. 004-2018, del 12 de enero de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 18, 19, 20, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, mantendrán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A3(A2502-10) / A31(PQ); LOTE MINIMO: 2500m<sup>2</sup>; FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 10%, COS Total 20%.

Los Lotes fraccionados 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, modificarán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A2(A1002-35) / A31(PQ); LOTE MINIMO: 1000m<sup>2</sup>; FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (ARR) Agrícola Residencial Rural; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 35%, COS Total 70%.

**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 2, 5, 7, 8, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30 y 31.

## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales, de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que dentro de las Disposiciones Reformativas, 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."; sin embargo de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y áreas de equipamiento comunal el área de 19.907,46m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	7.63m	5.290,47m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Particular	-	65.35m	
	Este:	Lote N° 6	44.17m	Ld=214.38m	
		Escalinata S2D	8.01m		
		Lote N° 5	30.02m		
Lote N° 4		34.85m			
Lote N° 3	34.62m				
Lote N° 2	28.90m				
Escalinata S3	8.01m				
Lote N° 1	25.80m				
Oeste:	Área Municipal 1	-	Ld=227.81m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	9.63m	418,80m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	7.63m	
	Este:	Lote N° 10	21.83m	Ld=42.22m	
		Lote N° 9	20.39m		
Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld=42.20m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N° 18	-	11.13m	2.470,44m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	9.63m	
	Este:	Lote N° 14	60.13m	Ld=198.29m	
		Escalinata S2A	10.43m		
Lote N° 13		35.92m			
Lote N° 12		52.27m			
Lote N° 11	39.54m				
Oeste:	Área Municipal 3	Ld=175.28m 66.75m	Ld=242.03m		
Área Verde y		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE

ORDENANZA No.

Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 20 Área Municipal 3	8.61m 5.68m	14.29m	1.593,76m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	16.16m	
	Este:	Área Municipal 3	-	Ld=138.35m	
	Oeste:	Lote N°21 Lote N°22 Lote N°23 Lote N°24 Lote N°25	18.83m 16.03m 24.60m 33.84m 44.21m	Ld=137.51m	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 4	-	16.16m	484,70m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	12.90m	
	Este:	Área Municipal 4	-	Ld=42.50m	
	Oeste:	Lote N°26 Lote N°27	19.83m 19.76m	Ld=39.59m	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	12.90m	729,25m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote N°33	-	9.31m	
	Este:	Área Municipal 5 Propiedad Particular	Ld=51.72m 11.88m 22.58m	Ld=86,18m	
	Oeste:	Lote N°29 Pasaje S2C Lote N°31 Lote N°32	17.33m 8.00m 17.29m 37.81m	Ld=80.43m	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	Norte:	Área Municipal 6	-	Ld=295.60m	3.886,58m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Municipal Lote N°35 Escalinata S1D Lote N°36 Lote N°37  Lote N°38 Área Municipal 6	2.95m 49.65m 8.16m 70.64m 70.23m 22.83m 15.14m 68.78m 47.45m 9.56m	Ld=365.39m	
	Este:	Área Municipal 6	-	Ld=50.88m	
	Oeste:	Área Municipal 6	-	Ld=79.83m	

## ORDENANZA No.

	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	Norte:	Escalinata S1C	-	14.79m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	17.08m	
	Este:	Área Municipal 7	-	Ld=263.14m	
	Oeste:	Lote N°39	53.20m	Ld=270.37m	5.033,46m <sup>2</sup>
			5.58m		
		Lote N°40	49.06m		
		Escalinata S1D	8.03m		
		Lote N°41	6.92m		
			17.99m		
			23.87m		
Lote N°42		8.54m			
		37.12m			
Escalinata S2A		8.00m			
Lote N°43	12.18m				
	25.85m				
	14.03m				

**Artículo 9.- De la franja de Protección de Quebrada (Área Municipal).**- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Las Palmeras IV Etapa", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera voluntaria como Área Municipal, un área total de 24.857,82 m<sup>2</sup> del Área Municipal establecidas en la franja de protección de Quebrada y Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS MUNICIPALES				
	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 2	-	15.80m
	Sur:	Propiedad Particular	-	11.42m
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld=227.81m
	Oeste:	Quebrada	-	Ld=212.57m
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 3	-	16.09m
	Sur:	Área Municipal 1	-	15.80m
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	Ld=42.20m
	Oeste:	Quebrada	-	Ld=44.22m
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)	Norte:	Quebrada	-	Ld=106.01m
	Sur:	Área Municipal 2	16.09m	Ld=734.98m
		Área Verde y Equipamiento	Ld=66.75m	
		Ld=175.28m	10.148,32m <sup>2</sup>	

ORDENANZA No.

		Comunal 3	Ld=121.30m Ld=38.39m		
		Lote N°18	8.26m		
		Escalinata de las Pomarosas	Ld=31.11m Ld=65.19m Ld=57.06m		
		Lote N°20	5.68m		
		Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Ld=138.35m 11.52m		
	Este:	Quebrada	-	Ld=276.64m	
	Oeste:	Quebrada		Ld=373.86m	
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	Norte:	Área Municipal 3	-	11.52m	423.50m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Municipal 5	-	10.03m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=42.23m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5		Ld=42.50m	
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	Norte:	Área Municipal 4	-	10.03m	568.33m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	11.88m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=60.80m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6		Ld=51.72m	
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	Norte:	Quebrada	-	Ld=320.23m	7.500,66m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Municipal	18.44m Ld=79.83m Ld=295.60m Ld=50.88m	Ld=508.42m	
		Área Verde y Equipamiento Comunal 7	9.56m Ld=32.88m		
		Lote N°38 Escalinata SIC	21.23m		
	Este:	Quebrada	-	Ld=124.62m	
Oeste:	Quebrada		Ld=81.78m		
Área		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>

215

doscientos quince

## ORDENANZA No.

Municipal 7 (Protección de Quebrada)	Norte:	Escalinata SIC	-	10.51m	2.652,18m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Particular	-	11.82m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=267.35m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 8		Ld=263.14m	

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 261-AT-DMGR-2018, de 14 de Septiembre de 2018, que determina "Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43.

*Debido a las características físicas del terreno en el Lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa.*

*Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores";*

*Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0041-OF, de fecha 16 de enero de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que se "ratifica en la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43. Debido a las características físicas del terreno en el lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa. Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores."*

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.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal Los Chillos, caso

## ORDENANZA No.

contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

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 los Pasajes y Escalinatas.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 56 años de existencia, con 53.49% 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 y escalinatas con el siguiente ancho:

Pasaje S2C	8.00m.
Escalinata S3	8.00m.
Escalinata S2D	8.00m.
Escalinata S2A	8.00m.
Escalinata de las Pomarosas	8.00m.
Escalinata S1D	8.00m.
Escalinata S1C	8.00m.
Escalinata S2C	8.00m.
Escalinata S2A	8.00m.

**Artículo 12.- 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	100%
Agua potable	50%
Alcantarillado	60%
Electricidad	50%

**Artículo 13.- Del plazo de ejecución de las obras.**- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de 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.



ORDENANZA No.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 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 14.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 15.- 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 "Las Palmeras IV Etapa", 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 "Las Palmeras IV Etapa", 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 las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 17.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", 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 servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, equipamiento comunal y áreas municipales.

**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.

## ORDENANZA No.

**Artículo 19.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos y la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras 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.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0041-OF, de 16 de enero de 2020, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 261-AT-DMGR-2018, de 14 de Septiembre de 2018.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias implementen sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes, especialmente 18, 19, 20, 35, 36 y 38, para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas.
- Se dispone que no arrojen escombros y tierra a las quebradas para rellenarlas parcialmente, ni para ganar espacio físico en los lotes.
- Se dispone que para el caso específico del lote 37, calificado con Riesgo Muy Alto Mitigable, la Administración Zonal Los Chillos, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, iniciar la gestión respectiva para la reubicación de la(s) familia(s) afectada(s) o caso contrario derrocar la vivienda existente con la finalidad de disminuir el nivel de riesgo tanto del terreno como de la estructura presente.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios actuales 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

213

doscientas trece

**ORDENANZA No.**

edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" 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

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 de .....de ..... 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.

Ordenanza Mesa de Asesores