

- 312 -

Treientos doce.

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 “Mirador del Quinde”, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación del 40.65%; al inicio del proceso de regularización contaba con 29 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 33 años de asentamiento, 91 lotes a fraccionarse y 364 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Mirador del Quinde”, 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 fecha....., 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 asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;
- Que,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que, dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“...se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas...”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución 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 asentamiento s humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamiento s 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 17 de noviembre del 2016 en la Administración Zonal La Delicia integrada por: Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Abg. María Cristina Villacís Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia; Arq.

ORDENANZA No.

Ramiro Prado, Delegado de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal La Delicia; Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) UERB-LD; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Doris Tatés, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico; Abg. Sebastián Mata Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 009-UERB-AZLD-SOLT-2016, de 15 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité-Pro Mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", a favor de sus copropietarios.

Que, la Mesa Institucional, reunida virtualmente el 06 de agosto del 2020, integrada por: Abg. Ingrid Rafaela Castillo Rodríguez, Delegada de la Administradora Zonal La Delicia; Dr. Bayron Vinicio Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Sergio Peralta, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Pablo Salme, Delegado 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-003-UERB-AZLD-2020, de 18 de septiembre de 2020, alcance al informe Socio Organizativo, Legal y Técnico (SOLT) No. 009-UERB-AZLD-SOLT-2016, de 15 de noviembre de 2016, habilitante para el proceso de integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", a favor de sus copropietarios.

Que, el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 186-AT-DMGR-2016, de 14 de noviembre de 2016, califica al AHHYC por movimientos en masa con un riesgo Alto mitigable frente a movimientos de remoción en masa, y presentando un tramo del área de estudio (lote 83) una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;

Que, el informe Técnico Ampliatorio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 184-AT-DMGR-2017, de 08 de septiembre de 2017, califica al AHHYC por movimientos en masa con un riesgo Bajo en 2 lotes, riesgo Moderado en 46 lotes, riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable el lote 83.

Se considera adicionalmente que la inversión económica para realizar los muros de protección de 1.650 m² de talud (área en vertical) y demás obras complementarias para

ORDENANZA No.

tratamiento de aguas superficiales se estimaría una inversión referencial igual o superior a los 400 mil dólares. Esta inversión sería significativa para los habitantes del barrio El Quinde, razón por la cual se considera un riesgo no mitigable;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF, de 26 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "Mirador del Quinde" presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción del lote 83 que presenta un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable.

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0934-OF, de 20 de noviembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se aclara el oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF, de 26 de septiembre de 2019, haciendo referencia a la reunión de revisión de expedientes convocada para el día miércoles 23 de octubre de 2019, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1628-O, en donde se solicitó realizar la aclaración respecto a la no consideración del informe IT. 184-AT-DMGR-2017 para la ratificación o rectificación de la calificación del nivel de riesgo del AHHYC "Mirador del Quinde", además de solicitar se aclare las recomendaciones respecto al lote 83.

En el oficio descrito se determina que posterior a la inspección realizada el día 30 de octubre del 2019, y una vez observadas las características actuales del predio se ratifica la calificación del nivel de riesgo indicando que el AHHYC "Mirador del Quinde" presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción del lote 83 que presenta un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable.

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1628-OF, de 14 de septiembre de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, señala que: (...) una vez revisada la documentación cartográfica se ha determinado que el lote 83 presenta actualmente un fraccionamiento en 8 lotes individuales, y como se ha indicado en los oficios No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF y No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-934-OF en mención, el lote 83 presenta una calificación del nivel de riesgos frente a movimientos en masa de Muy Alto Mitigable; se considera que el fraccionamiento propuesto hace que cada uno de los lotes individuales mantenga una parte del talud, ubicado en la parte posterior de las viviendas y por ende, mantiene los niveles de amenaza al ser un corte de terreno sin las medidas adecuadas de su protección (Anexo cartográfico, adjunto al presente documento).

Con los antecedentes expuestos, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos determina que la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa en el AHHYC "Mirador del Quinde", presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción de los lotes números: 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 que presentan un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable.

Que, mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-330-M, de 14 de agosto de 2020, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo (S), de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite

ORDENANZA No.

una aclaración de la información del AHHYC denominado Mirador del Quinde en cuanto a la clasificación del suelo y considera factible el cambio de uso de suelo y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "MIRADOR DEL QUINDE" a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y Art. 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 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 "MIRADOR DEL QUINDE", A
FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y SOCIOS**

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 5302003, sus vías 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 "Mirador del Quinde", a favor de sus copropietarios y 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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", ubicado en la parroquia El Condado, 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 "Mirador del Quinde", 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 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.

ORDENANZA No.

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	5302003		
Zonificación actual	A7 (A50002-1)	D3 (D203-80)	A31(PQ)
Lote mínimo	50000 m2	200 m2	0 m2
Forma ocupación del suelo	(A) Aislada	(D) Sobre Línea de Fábrica	(A) Aislada
Uso principal	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	(RU2) Residencial Urbano 2	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
Clasificación del Suelo	(SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano
Número de Lotes:	91		
Área Útil:	28.465,87 m2		
Área Faja de Protección de Quebrada Abierta en Lotes:	14,34 m2		
Área Faja de Protección de Talud en Lotes:	3.362,04 m2		
Área de Afectación Vial en Lotes:	823,03 m2		
Área de Vías y Pasajes:	7.934,83 m2		
Área Verde y Comunal:	7.562,59 m2		
Área Quebrada Abierta:	9.447,44 m2		
Área Faja de Protección de Quebrada Abierta (QA):	2.885,87 m2		
Área Bruta Total:	60.496,01 m2		

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 91, signados del uno (1) al noventa y uno (91) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5302003, es la que consta en la Resolución No. GADDMQ-DMC-2020-0424-R, del 17 de agosto de 2020, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra

ORDENANZA No.

rectificada y regularizada de conformidad al Art. IV.1.164 del Código Municipal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de mayo de 2017.

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, 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, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 82, 83, 84, 85, 85, 86, 87, 88, 89, 90 y 91 se modificará 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: (RU2) Residencial Urbano 2/ (RR2) Residencial Rural 2.

Para el lote número 41 la zonificación se modificará a: D3 (D203-80)/A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica/ A (Aislada), Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 / (RR2) Residencial Rural 2/ Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN) (quebrada).

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

Artículo 7.- Del área verde y del equipamiento comunal.- A los propietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", se le exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, 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 7.562,59 m2 del área útil de lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE 1					
Área Verde 1		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Norte-Este	-	0,00 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	7,06 m	
	Este:	Calle Oe24D	-	26,97 m	
	Oeste:	Lote No. 25	-	26,50 m	

ÁREA VERDE 2					
Área Verde 2		Lindero	En Parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Verde 3	-	6,52 m	
	Sur:	Calle N70D	-	12,10 m	
	Este:	Calle Oe24D	-	27,02 m	
	Oeste:	Lote No. 53	-	26,50 m	

ORDENANZA No.

ÁREA VERDE 3					
Área Verde 3		Lindero	En Parte	Total	Superficie 240,64 m ²
	Norte:	Calle N70E	-	6,70 m	
	Sur:	Área Verde 2 Lote No. 53	6,52 m 5,26 m	11,78 m	
	Este:	Calle Oe24D	-	27,00 m	
	Oeste:	Lote No. 54	-	26,50 m	

ÁREA VERDE 4					
Área Verde 4		Lindero	En Parte	Total	Superficie 292,18 m ²
	Norte:	Área Verde 5	-	6,22 m	
	Sur:	Calle N70D	-	16,80 m	
	Este:	Lote No. 42	-	26,50 m	
	Oeste:	Calle Oe24G	-	28,64 m	

ÁREA VERDE 5					
Área Verde 5		Lindero	En Parte	Total	Superficie 144,53 m ²
	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Oeste-Este	-	0,00 m	
	Sur:	Lote No. 42 Área verde 4	4,74 m 6,22 m	10,96 m	
	Este:	Lote No. 64	-	26,50 m	
	Oeste:	Calle Oe24G	-	28,64 m	

ÁREA VERDE 6					
Área Verde 6		Lindero	En Parte	Total	Superficie 129,02 m ²
	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Este-Oeste	-	0,00 m	
	Sur:	Lote No.72	-	16,02 m	
	Este:	Lote No. 91	-	15,73 m	
	Oeste:	Calle Oe24E	-	17,22 m	

ÁREA VERDE 7					
Área Verde 7		Lindero	En Parte	Total	Superficie 5.091,62m ²
	Norte:	Quebrada Abierta	-	34,93 m	
	Sur:	Con vértice de unión de los linderos Este-Oeste	-	0,00 m	
	Este:	Lote. No. 83	118,86 m	365,33 m	
		Lote. No. 82	14,10 m		
		Calle Oe24E	Ld=83.99 m		
		Lote. No. 79	36,20m		
Lote. No. 78		9.82 m			
Oeste:	Calle Oe24G	8,50 m			
Oeste:	Faja de Protección (QA) 1	-	Ld=260,20 m		

ORDENANZA No.

ÁREA COMUNAL						
Área Comunal		Lindero	En Parte	Total	Superficie	
	Norte:	Lote No. 76	26,51 m	53,01 m		1.333,79m ²
		Lote No. 65	26,50 m			
	Sur:	Calle N70E	-	51,89 m		
	Este:	Calle Oe24D	-	30,79 m		
Oeste:	Calle Oe24E	-	20,61 m			

Artículo 8.- Del Área de quebrada abierta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área de quebrada abierta 9.447,44 m², del área total del predio, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA QUEBRADA ABIERTA						
Área Bajo Borde superior de que Quebrada Abierta		Lindero	En Parte	Total	Superficie	
	Norte:	Calle Rio Tulipe	-	Ld=136,98 m		9.447,44m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	31,66 m		
	Este:	Faja de Protección (QA) 2	Ld=35,77 m	Ld=336,76 m		
		Calle N70D	5,31 m			
Faja de Protección (QA) 1		Ld=237,58 m				
	Faja de Protección (QA) 1	14,96 m				
	Área Verde 7	34,93 m				
	Lote 83	8,21 m				
Oeste:	Quebrada Velasco	-	Ld=205,58 m			

Artículo 9.- Del área de faja de protección.- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área de faja de protección 2.885,87 m², del área total del predio, de conformidad al siguiente detalle:

FAJA DE PROTECCIÓN (QA) 1						
Área Faja de protección de Borde Superior de Quebrada		Lindero	En Parte	Total	Superficie	
	Norte:	Quebrada Abierta	-	14,96 m		2.518,26m ²
	Sur:	Calle N70D	-	11,92 m		
	Este:	Área verde 7	-	Ld=260,20 m		
	Oeste:	Quebrada Abierta	-	Ld=237,58 m		

FAJA DE PROTECCIÓN (QA) 2						
Área Faja de protección de Borde Superior de Quebrada		Lindero	En parte	Total	Superficie	
	Norte:	Calle N70D	-	8,32 m		367,61m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	20,86 m		
	Este:	Lote No. 41	-	26,63 m		
	Oeste:	Quebrada Abierta	-	Ld=35,77 m		

ORDENANZA No.

Artículo 10.- Calificación de Riesgos.- Los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 186-AT-DMGR-2016, de 14 de noviembre de 2016, el mismo que califica al AHHYC por movimientos en masa con un riesgo Alto mitigable frente a movimientos de remoción en masa, y presentando un tramo del área de estudio (lote 83) una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; así como lo determinado en el informe Técnico Ampliatorio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 184-AT-DMGR-2017, de 08 de septiembre de 2017, califica al AHHYC por movimientos en masa con un riesgo Bajo en 2 lotes, riesgo Moderado en 46 lotes, riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable el lote 83; y, en los oficios:

Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF, de 26 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "Mirador del Quinde" presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción del lote 83 que presenta un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable;

Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0934-OF, de 20 de noviembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que aclara el oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF, de 26 de septiembre de 2019, haciendo referencia a la reunión de revisión de expedientes convocada para el día miércoles 23 de octubre de 2019, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1628-O, en donde se solicitó realizar la aclaración respecto a la no consideración del informe IT. 184-AT-DMGR-2017 para la ratificación o rectificación de la calificación del nivel de riesgo del AHHYC "Mirador del Quinde", además de solicitar se aclare las recomendaciones respecto al lote 83, en el oficio descrito se determina que posterior a la inspección realizada el día 30 de octubre del 2019, y una vez observadas las características actuales del predio se ratifica la calificación del nivel de riesgo indicando que el AHHYC "Mirador del Quinde" presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción del lote 83 que presenta un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable; y,

Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1628-OF, de 14 de septiembre de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, señala que: (...) una vez revisada la documentación cartográfica se ha determinado que el lote 83 presenta actualmente un fraccionamiento en 8 lotes individuales, y como se ha indicado en los oficios No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF y No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-934-OF en mención, el lote 83 presenta una calificación del nivel de riesgos frente a movimientos en masa de Muy Alto Mitigable; se considera que el fraccionamiento propuesto hace que cada uno de los lotes individuales mantenga una parte del talud, ubicado en la parte posterior de las viviendas y por ende mantiene los niveles de amenaza al ser un corte de terreno sin las medidas adecuadas de su protección (Anexo cartográfico, adjunto al presente documento). Con los antecedentes expuestos, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos determina que la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa en el AHHYC "Mirador del Quinde", presenta un nivel de Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes a excepción de los lotes números: 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 que presentan un nivel del riesgo Muy Alto Mitigable.

ORDENANZA No.

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 La Delicia para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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 La Delicia, para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, 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 será notificada con el cronograma de obras de mitigación y realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 11.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 33 años de existencia, con 40.65% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las calles con los siguientes anchos:

ORDENANZA No.

CALLE N70F	10,00m
CALLE Oe24E	10,00m
CALLE N70E	10,00m
CALLE N70D	10,00m
CALLE Oe24G	10,00m
CALLE Oe24D	12,00m

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%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Alcantarillado	100%

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 el propietario y/o poseedores del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de 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 Art. IV.7.72 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El valor por contribución especial por 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 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 la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 15.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles 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

ORDENANZA No.

Barrio "Mirador del Quinde", 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 Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se vendan 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 17.- 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 "Mirador del Quinde", 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, esta 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 de áreas verdes, área comunal, área de quebrada abierta y faja de protección a favor del Municipio.

Artículo 18.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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 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 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.

ORDENANZA No.

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 a los Oficios No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-1628-OF, de 14 de septiembre de 2020; No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0934-OF, de 20 de noviembre de 2019; y, No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0766-OF, de 26 de septiembre de 2019, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en estos mismos oficios y las de los informes 186-AT-DMGR-2016, de 14 de noviembre de 2016 y No. 184-AT-DMGR-2017, de 08 de septiembre de 2017:

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios del AHHYC "Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, den cumplimiento a lo dispuesto en el artículo IV.1.116 del Código Municipal que guarda relación con las áreas de protecciones de taludes, esto con la finalidad de mitigar y prevenir el riesgo existente.
- Se dispone que, debido a que la topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, la comunidad realice las obras de mitigación en los espacios comunales analizando parámetros de capacidad portante del suelo y estabilidad de talud es previo estudio de estabilidad de taludes debidamente realizado por un profesional competente y avalado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
- Se dispone que, en las edificaciones levantadas informalmente los propietarios/poseionarios del AHHYC "Mirador del Quinde", no realicen más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una de las viviendas.
- Se dispone que, los propietarios de los lotes 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90, deben realizar obras de mitigación considerando las dimensiones del talud existente tras las edificaciones, donde se deberán realizar trabajos de disminución de pendiente, o construcción de muros de contención, además de construir cunetas de coronación en las partes altas del AHHYC.

ORDENANZA No.

- Se dispone que, los propietarios/poseionarios de los lotes de "Mirador del Quinde" no realicen más excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del AHHYC "Mirador del Quinde" 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 Ortiz 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 Ortiz 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 de 2020.
- Distrito Metropolitano de Quito,

QUITO

ALCALDÍA

- 294 -

Docientos noventa y cuatro

Proyecto de Ordenanza.
"Mirador del Quinde"

Venezuela y Chile, Palacio Municipal

PBX: 395 2300

www.quito.gob.ec