EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el “*derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”.

El Concejo Metropolitano de Quito, la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 47,83%, al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia, sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 28 años de asentamiento , 23 número de lotes a fraccionarse y 75 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no se encuentra contemplado dentro del plan metropolitano de ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, 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 el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

Visto el Informe No. XXXXX ,de XXXXX de 2022, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

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

**Que,** el artículo 31 de la Constitución 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, e**l literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “***a)*** *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Que,** por medio de la Resolución número C039-2021 de 01 de junio de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;

**Que,** el libro IV.7., título II del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que,** el artículo 3716, último párrafo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

**Que,** el artículo 3728 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*

**Que,** el artículo 3730 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“… El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”;*

**Que,** el artículo 3759 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de las garantías dispone: “*(…) En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.”;*

**Que,** elCódigo Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“(…) Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas (…)”;*

**Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;

**Que,** mediante Oficio No. DMC-UFAC-7039, de 04 de junio de 2019, suscrito por la Coordinadora de Gestión Territorial Catastral, se remite las cédulas catastrales que contiene el detalle de la regularización de áreas, de los predios en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”;

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0318-OF, de 05 de febrero de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0006-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, el cual califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, para movimientos en masa en general con un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.

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

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

**Que,** mediante informe No. 003-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 10 de mayo de 2021, suscrito por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, zonal Calderón, se justifica la tenencia legal de la propiedad y en su parte pertinente sugiere que: *“De conformidad a lo establecido en el IV.7.31, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón” del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL*.*”*

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (…) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;*

**Que**, mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 20 de mayo de 2021, integrada por la funcionarias delegadas de la Administradora Zonal Calderón; Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Delegada de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros; Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Responsable legal de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 003-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 10 de mayo de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

**Que,** mediante Oficio Nro. 0783-EPMMOP-GP-2022-OF, de 08 de julio de 2022, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Gerencia de Planificación, remite el plano actualizado digital, correspondiente a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”.

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0913-OF, de 14 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, se ratifica en el criterio emitido en el informe técnico No. I-0006-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, el cual califica al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, para movimientos en masa en general con un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2022-2363-O, de 15 julio de 2022, suscrito por la administradora zonal de Calderón, emite el informe técnico No. AZC- DGT-UTV-IRV-2022-089, del 14 de julio de 2022, que contiene el trazado vial para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”.

Que, mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0763-O, de 15 de septiembre de 2022, suscrito por la Directora metropolitana de políticas y planeamiento del suelo, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el informe No. IT-STHV-DMPPS-2022-144, de 06 de julio de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en su parte pertinente expone: "en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar la clasificación del suelo en suelo Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 1 (RU1); y, zonificación D3 (D203-80) con el fin de continuar el proceso integral de regularización."

**Que,** mediante informe No. A-003-UERB-AZCA-SOLT-2022, de 28 de septiembre de 2022, suscrito por la responsable técnica de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, zonal Calderón, se rectifica la denominación de las vías internas a ser aprobadas en el proceso de regularización, en favor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio “San Isidro de Calderón”.

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

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

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-1545-O, de 21 de abril de 2023, suscrito por la administradora zonal de Calderón, emite el informe técnico No. AZC- DGT-UTV-IRV-2023-096, del 21 de abril de 2023, que contiene el trazado vial para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 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, 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 REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “SAN ISIDRO DE CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto. -** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios 5203336, 5203337, 5203338; y, 5203339, sus pasajes, transferencia de área verde, y mantener la zonificación; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, ubicado en la parroquia Calderón, 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 Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, ubicado en la parroquia Calderón y de los funcionarios públicos que emitieron los informes 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 Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas. -**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nº de predio:** | 5203336 | 5203337 | 5203338 | 5203339 |
| **Zonificación:** | D3(D203-80) | D3(D203-80) | D3(D203-80) | D3(D203-80) |
| **Lote mínimo:** | 200 m2 | 200 m2 | 200 m2 | 200 m2 |
| **Forma de ocupación del suelo:** | (D) Sobre línea de fábrica | (D) Sobre línea de fábrica | (D) Sobre línea de fábrica | (D) Sobre línea de fábrica |
| **Uso principal de suelo:** | (RU1) Residencial Urbano 1 | (RU1) Residencial Urbano 1 | (RU1) Residencial Urbano 1 | (RU1) Residencial Urbano 1 |
| **Clasificación del suelo:** | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano | (SU) Suelo Urbano |
| **Número de lotes:** | 23 |  |  |  |
| **Área útil de lotes:** | 6.911,72 m2 |  |  |  |
| **Área de vías y pasaje:** | 1.310,02 m2 |  |  |  |
| **Área verde:** | 1.443,38 m2 |  |  |  |
| **Área total del lote:** | 9.665,12 m2 |  |  |  |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 23 signados del uno (1) al veinte y tres (23), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5203336, es la que consta en la cédula catastral No. 8070, de 04 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 29 de octubre de 2020.

El área total del predio No. 5203337, es la que consta en la cédula catastral No. 8069, de 04 de junio de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de octubre de 2020.

El área total del predio No. 5203339, es la que consta en la cédula catastral No. 8068 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 04 de junio de 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 04 de noviembre de 2020.

El área total del predio No. 5203338, es la que consta en el informe de regulación metropolitana No. 726740, de 24 de junio de 2020, emitida por la Administración Zonal Calderón. Dicho documento refleja la regularización de Diferencia y/o excedentes de área realizada bajo la Ordenanza No. 126.

Las áreas de los predios descritos, se encuentran rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de lotes. -** Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación en: D3(D203-80); Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 200 m2; Número de Pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%; COS total 240%; Uso de Suelo: (RU1) Residencial Urbano 1.

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

**Artículo 7.- Área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 1.443,38m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA VERDE** | | | | | |
| **Área Verde** | **LINDERO** | | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE** |
| **Norte:** | Calle E10N  Lote 5 | 14.19 m  0.26 m | 14.45 m en L.D. | 1.443,38 m2 |
| **Sur:** | Lote 15  Lote 18  Calle N13G  Lote 21 | 17.30 m  28.44 m  9.48 m  16.78 m | 72.00 m en L.D. |
| **Este:** | Propiedad Particular |  | 76.67 m |
| **Oeste:** | Lote 7  Lote 10  Calle E10M  Lote 11  Lote 12  Lote 13  Lote 14  Pasaje E10L | 19.63 m  23.45 m  7.53 m  34.50 m  17.31 m  2.47 m  16.64 m  6.08 m | 127.61 m en L.D. |

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. Técnico No. I-0006-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando: “*Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

***Movimientos en masa:*** *el AHHYC “San Isidro” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos 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 ponen en riesgo la vida o la seguridad 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.

**Articulo 9.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San isidro de Calderón”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 años de existencia, con 47,83% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las calles y el pasaje con los siguientes anchos:

|  |  |
| --- | --- |
| Calle E10N | 8.00 m |
| Calle E10M | 8.00 m |
| Pasaje E10L | Variable de 6.00 a 6.08 m. |
| Calle N13G | 8.00 m |

**Artículo 10.- 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:

|  |  |
| --- | --- |
| Calzada: | 53,83% |
| Bordillos: | 85,41% |
| Aceras: | 83,63% |
| Agua Potable: | 92,70% |
| Alcantarillado: | 92,70% |
| Energía Eléctrica | 92,70% |

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras. -** Para la ejecución de las obras civiles y de infraestructura podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será 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.

El valor por contribución especial por mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras. -** La Administración Zonal Calderónrealizará 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 Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 14.- 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.

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

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

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con2016 todos sus documentos habilitantes.

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 3749 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, a favor del Municipio.

**Artículo 16.- 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 17.- 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 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0006-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de febrero de 2021, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

* Se dispone que, los propietarios/posesionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
* Se dispone que, posterior a la regularización del AHHYC de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, el asentamiento realice las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
* Se dispone que, los propietarios y/o posesionarios del AHHYC de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

**Tercera.-** El presente asentamiento es considerado de conformidad a lo establecido en laDisposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, Sancionada el 02 de noviembre de 2022 que sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo Del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso Del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “CUARTA. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”

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

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

**Sexta.-** Disponer a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, soliciten en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

Requerir a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Calderón con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

Finalmente se dispone a la Administración Zonal Calderón que, una vez que tenga acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio, deberán informar en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “San Isidro de Calderón”.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el.…… de …………. del 2022.

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (e), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de …..de …….. y ….. de …………. de 2022.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Soc. Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Soc. Pabel Muñoz López

, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

.- Distrito Metropolitano de Quito,