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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 78,79%, al inicio del proceso de regularización contaba con 23 años de existencia, sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 25 años de asentamiento, 66 número de lotes a fraccionar y 280 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 del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda 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. ,de de 2023, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

**Que,** en el segundo inciso del artículo 424 del COOTAD, en lo referente a la obligatoriedad de la contribución del área verde, comunitaria y vías, establece que: “*Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.”;*

**Que,** el artículo 486 del COOTAD 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: *“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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 disposición derogatoria establecida en la Ordenanza Metropolitana 001, sancionada el 7 de mayo de 2019, que emitió elCódigo Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, ordenó 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,** 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 General Cuarta establece: *“(…) 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,** mediante 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 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, que codificó el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (en adelante ordenanza 037 - 2022), 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, de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, 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 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 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 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 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 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, 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,** 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,** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, 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;

**INCORPORAR EL CONSIDERANDO QUE CONSTE EL CRITERIO DEL SENOR PROCURADOR RESPECTO A LA EJECUCION DE OBRAS Y LA NECESIDAD DE ELIMINACION DE LAS MULTAS**

**Que,** mediante oficio No. 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,** medianteoficio No. 0896-EPMMOP-GP-2021-OF, de 30 de agosto 2021, suscrito por el Gerente de planificación de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano actualizado digital en formato (pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo” segunda etapa.

**Que,** mediante informe técnico de afectación de predios Código: INF-LT-FSR, de 06 de octubre de 2021, suscrito por el jefe del departamento de mantenimiento (e), de la Corporación Eléctrica del Ecuador, en la parte de conclusiones expone: *“La franja de servidumbre de la línea de transmisión Vicentina - Pomasqui 138 kV,* ***si atraviesa*** *el predio perteneciente al Sra.* ***COLLAGUAZO GUALOTO MARIA MAGDALENA****, por lo que,* ***existe afectación por servidumbre****.*

*De acuerdo a la normativa vigente (****Resolución Nro. ARCONEL-018/18****, numeral 7.1) se prohíbe el desarrollo de construcciones de bienes inmuebles u otras instalaciones, a 20 metros de cada lado del eje central de la línea de transmisión Vicentina – Pomasqui 138 kV.”*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0564-OF, de 02 de diciembre de 2021, emitido por la Directora de Riesgos (E) de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de diciembre 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 “Acacias de Carapungo 2 Etapa” presenta frente a deslizamientos un* ***Riesgo Bajo Mitigable*** *para todos lotes.”*;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2369-O, de 15 de diciembre de 2021, suscrito por Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UGC-2021-3563 y la Cédula Catastral que contiene el detalle de la regularización de áreas, del predio en el que se encuentra el asentamiento humano denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo”, segunda etapa;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2021-4415-O., de 22 de diciembre de 2021, suscrito por la Mgs. Ana María Sánchez Castillo Administradora Zonal Calderón, remite el informe de replanteo vial No. **AZC-DGT-UTV-IRV-2021-154** de **fecha 22 de diciembre de 2021,** referente al asentamiento humano denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo” segunda Etapa.;

**Que,** mediante Informe No. Socio organizativo, Legal y Técnico No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2022 de 31 de mayo de 2021, suscrito por la abogada Lucía Jurado Orna, Coordinadora de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, La Delicia y Eugenio Espejo de ese entonces, se justifica la tenencia legal de la propiedad; además en su parte pertinente concluye que: *“De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial “Abdón Calderón No. 2”, del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL. Del análisis socio económico se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad de vida. Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura”.*

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

**Que,** mediante informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0030, de 09 de febrero de 2022, la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Acacias de Carapungo, y en su parte pertinente expone: *“Con los antecedentes y la información constante 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 y Rural; el uso del suelo en Residencial Urbano 2 (RU2) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN); y zonificación D3 (D203-80) y A31 (PQ) correspondientemente (Cuadro No. 1), con el fin de continuar el proceso integral de regularización”*;

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2021-0535-O, de 11 de febrero de 2022, suscrito por la Mgs. Ana María Sánchez Castillo Administradora Zonal Calderón, remite el informe de replanteo vial No. AZC-DGT-UTV-IRV-2021-154 de fecha 22 de diciembre de 2021,referente al asentamiento humano denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo” segunda Etapa.;

**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 informe No. 014-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 16 de noviembre 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 artículo 3681, 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 “Las Acacias de Carapungo” segunda etapa y del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL*.*”*

**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,** medianteoficio No. 0044-EPMMOP-GP-2023-OF, de fecha 13 de enero de 2023, suscrito por el Gerente de planificación de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano actualizado digital en formato (\*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo” segunda etapa.

**Que,** mediante memorando No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0080-M, de fecha 19 de enero de 2023, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el informe técnico I-0044-EAH-AT-DMGR-2021, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización.

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2023-0123-M de fecha 08 de febrero de 2023, que contiene el Informe de Accidentes Geográficos No. STHV- DMC- USIGC-2023-0000050-O, de fecha 01 de febrero de 2023, suscrito por el Director Metropolitana de Catastro.

**Que,** mediante oficio No. CELEC-EP-TRA-2023-0494-OFI, de fecha 10 de marzo de 2023, suscrito por el GERENTE CELEC EP-UN TRANSELECTRIC (E), en el cual ratifica que SI existe afectación de servidumbre por el paso de líneas de transmisión Vicentina – Pomasqui 138 KV.

**Que,** mediante oficio No. GADDMQ-AZCA-2023-1368-O, de fecha de 11 de abril de 2023, suscrito por la Administradora Zonal Calderón, remite el informe de replanteo vial No. AZC-DGT-UTV-IRV-2023-089, de fecha 11 de abril de 2023.**,** referente al asentamiento humano denominado Comité Promejoras del Barrio “Acacias de Carapungo” segunda Etapa.;

**Que,** mediante oficio No. STHV-DMPPS-2023-0341-O de fecha de 25 de abril de 2023, suscrito por la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el cual se ratifica en el informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0030, de 09 de febrero de 2022, emitido por la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, referente a la factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social Acacias de Carapungo.

**Que,** mediante informe alcance SOLT No. A014-UERB-AZCA-2023, de 30 de junio de 2023, suscrito por la responsable técnica de la Coordinación desconcentrada de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, zonal Calderón, se modificó los datos técnicos, en relación a las áreas de quebrada rellenas.

Que, Mediante Informe de Comisión No. Xxxxxxxxxxxxxxxxx, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ante el Concejo Metropolitano de Quito;

**En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, 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 “LAS ACACIAS DE CARAPUNGO” SEGUNDA ETAPA.**

**Artículo 1.- Objeto. –** La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio número 412834, sus vías, pasajes y transferencia de áreas verdes y mantener la zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionarlos o dividirlos siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 4.- Especificaciones técnicas. –** Las especificaciones técnicas del predio 252228, con la que se regulariza la presente ordenanza son:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  | | | | | | |  |  | | | | | | |  | | | | | | | |  |  | | |  | | | |  |  | | |  | | | |  |  | | |  | | | |  |  | | |  | | | |  |  | | |  | | | |  | |  | | |  |  | |  | |  |  | |  |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  | |  | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | | |  |  | |  | |  | | |  |  | | |  | | | | | | |
|  | |  | | | | | | |
|  | | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | |
|  | |  | | |  | | | |
|  | |  | | |  | | | |
|  | |  | | |  | | | |
|  | |  | | |  | | | |
|  | | |  | | |  |  | |
|  | | |  |  | |  |  | |
|  | | |  |  |
|  | | |  |  |
|  | | |  |  |
|  | | |  |  | |  |  | |
|  | | |  |  |
|  | | |  | | |  |  | |
|  | | |  | | |  |  | |
|  | | |  | | |  |  | |
|  | | |  | | |  |  | |
|  | | |  | | |  |  | |
| **Predios:** | 252228 | | | | | | |
| **Número de lotes:** | 50 | | | | | | |
| **Área Útil de Lotes:** | 8340,88 m2 | | | | | | |
| **Área Franja de Protección por BSQ en Lotes:** | 581,03 m2 | | | | | | |
| **Área Bajo el BSQ** | 819,81 m2 | | | | | | |
| **Área de pasajes y escalinatas** | 1255, 71 m2 | | | | | | |
| **Área Bruta (Área Total)** | 10997,43 m2 | | | | | | |



El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 66 signados del uno (1) al sesenta y seis (66), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 412834, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 14941 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 15 de diciembre de 2021, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de diciembre de 2021, y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al artículo No. 2282 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de lotes. –** La zonificación del predio 252228 es:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Predios:** | 252228 | |
| **Zonificación:** | D3 (D203-80) | A31 (PQ) |
| **Lote mínimo:** | 200 m2 | |
| **Forma de Ocupación del suelo:** | (D) Sobre línea de fábrica | (A) Aislada |
| **Uso principal del suelo:** | (RU2) Residencial Urbano 2 | (PE/CPN) Protección Ecológica Conservación del Patrimonio Natural |
| **Clasificación del Suelo:** | (SU) Suelo Urbano | |

Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación en D3 (D203-80) y A31 (PQ), Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica y (A) Aislada; Lote Mínimo: 200,00 m2 y 0,00 m2; Número de Pisos: 3 pisos y 0 pisos; COS planta baja 80% y 0%; COS total 240% y 0%; Uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 y (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

**Los** lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano y (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 vigente, los lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 49, 55, 56 y 64.

**Artículo 8.- Áreas de quebrada rellena. –** Dentro del proceso de regularización se identificaron las siguientes áreas de quebrada rellena: 1, 2, 3 y 4, las mismas que podrán ser solicitadas por sus colindantes para su adjudicación de conformidad al Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, 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 317,18m2del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREA VERDE** | | | | | |
| **ÁREA VERDE** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Lote 7  Lote 8  Lote 9 | 4.47 m  7.96 m  8.67 | 21.10 m | 317,18 m2 |
| ESTE | Calle N17 |  | 14.82 m |
| SUR | Calle Oe4E |  | 21.10 m |
| OESTE | Lote 10 |  | 15.25 m |

**Artículo 10.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de diciembre de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1, ratificado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0080-M, de fecha 19 de enero de 2023, 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 “Acacias de Carapungo 2 Etapa” presenta frente a deslizamientos un* ***Riesgo Bajo Mitigable*** *para todos lotes.”*;

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, se realiza en exclusiva consideración 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 seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

**Articulo 11.- De las vías y pasajes.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, 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 78,79%, 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 vías y pasajes con los siguientes anchos:

|  |  |
| --- | --- |
| Calle de los Ceibos | 12.00m – 12.25m V. |
| Calle Oe4 Río de Janeiro | 11.70m – 12.00m V. |
| Calle N17D | 8.00 m |
| Calle N17C | 8.00m |
| Calle Oe4E | 7.92m - 8.15 m V. |
| Calle N17 | 8.72m - 8.10 m V. |
| Calle N16H | 9.38m |
| Pasaje N16 | 6.00m |
| Pasaje Oe4F | 6.03m - 6.20m V. |
| Pasaje N16 | 7.51m - 8.61m V. |

**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:

|  |  |
| --- | --- |
| Calzada: | 66% |
| Aceras: | 47% |
| Bordillos: | 30% |
| Agua Potable: | 33% |
| Alcantarillado: | 40% |
| Energía Eléctrica | 27% |

**Artículo 13.- 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.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez planificarán los estudios, diseños y ejecutarán las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de hasta tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, el plazo será de hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado,plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

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 Calderón 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, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca, conforme a la normativa vigente.

**Artículo 16.- Del bloqueo temporal de predios. -** Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados temporalmente para realizar transferencias de dominio por la Dirección Metropolitana de Catastro, bloqueo que regirá a partir de la sanción y previa la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, hasta la emisión de predios individuales.

**Artículo 17.- 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda 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 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 18.- 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda 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 legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3749 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a favor del Municipio; así mismo, el área de afectación vial en la que se encuentra incluida el área de afectación por red de alta tensión del macrolote será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

**Artículo 19.- 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 20.- 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, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

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

**Disposiciones Generales**

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

**Segunda. -** De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0044-EAH-AT-DMGR-2021, de 02 de diciembre de 2021, ratificado mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0080-M, de fecha 19 de enero de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

* Se dispone que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, por parte del MDMQ o por gestión propia del 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 asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, 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).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, lo descrito en el informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

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

**Cuarta.-** Disponer a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa, deberán notificar a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Calderón con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Finalmente se dispone a la Administración Zonal Calderón que, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio, deberá 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 “Las Acacias de Carapungo” Segunda Etapa.

**Quinta.-** La Unidad Especial Regula tu Barrio, a petición de parte debidamente motivada podrá ampliar el plazo de inscripción de la ordenanza, de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente.

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

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

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Sociólogo Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Sociólogo Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xxxxxxxxxxxxxxxx.