

- 355 -  
trescientas cincuenta y cinco

## 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”*.

El Concejo Metropolitano y 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 Barrio “Eucaliptos de la Pulida”, ubicado en la parroquia Cochapamba, tiene una consolidación del 78.57%; al inicio del proceso de regularización contaba con 22 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 23 años de asentamiento, 14 lotes a fraccionarse y 56 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 donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Eucaliptos de la Pulida”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. xxxxxxxxxxxx de xx de xxxxxx 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"*;

- 353 -  
trescientos cincuenta y tres

ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 424 del COOTAD establece que en el área verde, comunitaria y vías que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...)”*;
- 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 agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza 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*

-352-  
trescientos cincuenta y dos

ORDENANZA No.

*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,** por medio de la Resolución número C128-2021 de 30 de diciembre 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;

**Comentado [SFDG1]:** Incluir las nuevas disposiciones legales con la aprobación del PUGS  
Despacho Concejal René Bedón; y,  
Despacho Concejal Luis Robles

**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.*”;

**Comentado [SFDG2]:** Incluir las nuevas disposiciones legales con la aprobación del PUGS sobre los AHHYC que se acogen a los procesos de regularización anterior.  
Despacho Concejal René Bedón

**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;

**Comentado [SFDG3]:** Incluir las disposiciones de la norma de conformidad a la reforma del CMDMQ (Código Municipal/Aprobación PUGS, sobre todo la disposición cuarta sobre los AHHYC que se acogen a los procesos de regularización anterior)  
Despacho Concejal René Bedón

**Que,** el artículo 3716, 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 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 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*

ORDENANZA No.

*compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (...)*;

- Que,** el Código 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, 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 Oficio Nro. 0455-EPMOP-GP-2022-OF de 29 de abril de 2022, suscrito por el Arq. Hidalgo Aurelio Núñez Lucio, Gerente de Planificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el plano en archivo digital (\*.pdf), de fecha 29 de abril de 2022, el mismo que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Eucaliptos de la Pulida".
- Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-1422-O, de 05 de mayo de 2022, suscrito por la Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, al Director de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" informa: *"(...) después de haber realizado la inspección a los predios 408776, 408777, 4087723, 408774 ubicados en la Parroquia Cochapamba, y revisada la documentación de la Unidad de Territorio y Vivienda de estas Administración en la cual consta el trazado vial del sector, se adjunta el informe de "CERTIFICADO TÉCNICO DE INFORMACIÓN VIAL".*
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1067-M, de 11 de octubre de 2022, suscrito por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que manifiesta *"En atención a lo solicitado, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda remite el Informe Técnico de Accidentes Geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0866-M y archivo DWG implantado el accidente geográfico de los predios No 408477, 408775 y claves catastrales Nro. 42102 04 014, 42101 04 012, ubicados en la Parroquia Cochapamba."*
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1759-M, de 22 de diciembre de 2022, suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el Informe de Riesgos No. I-033-EAH-AT-DMGR-2022, de 22 de diciembre de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

ORDENANZA No.

"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 "Eucaliptos de la Pulida" presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para todos los lotes (Mapa 10.5)."

**Que,** mediante informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. 003-UERB-AZEE-SOLT-2022, de 23 de diciembre de 2022, suscrito por el ingeniero Santiago Manosalvas Cedeño, Coordinador de Gestión de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", La Delicia y Eugenio Espejo, se justifica la tenencia legal de la propiedad además en su parte pertinente concluye que: "De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: "Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados", al análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación del instrumento encuesta socio económica, y de la información verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento, no cubren las necesidades básicas, esto sumado a que en este asentamiento habitan personas de la tercera edad, constituyéndose en un grupo vulnerable, y que la falta de recursos económicos en los que vive la población, afecta a su calidad de vida, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL."

**Comentado [SFDG4]:** Incluir en considerandos los criterios de la UERB para la consideración de la declaratoria de interés social del AHHYC  
Despacho Concejal René Bedón

**Que,** la Mesa Institucional No. 002-UERB-AZEE-2022 de 30 de diciembre de 2022, aprobó el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 003-UERB-AZLD-SOLT-2022, de 23 de diciembre de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio "Eucaliptos de la Pulida", a favor de sus copropietarios.

**Comentado [SFDG5]:** Incluir observación al texto.  
Despacho señor Alcalde Dr. Santiago Guarderas

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-0064-M, de 16 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Lucia Zenayda Loor Zambrano, Jefa de la Unidad de Gestión Catastral, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que manifiesta "Al respecto, informe a usted que se remite el expediente digital completo e Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2023-0008 en relación al predio Nro. 408776."

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-0065-M, de 16 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Lucia Zenayda Loor Zambrano, Jefa de la Unidad de Gestión Catastral, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que manifiesta "Al respecto, informe a usted que se remite el expediente digital completo e Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2023-0009 en relación al predio Nro. 408777."

- 349 -  
trescientos cuarenta y  
nueve

ORDENANZA No.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a); 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 BARRIO "EUCALIPTOS DE LA PULIDA", A FAVOR DE SUS  
COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios número 408776 y 408777; sus pasajes y mantener su zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", ubicado en la parroquia Cochapamba, 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 Barrio "Eucaliptos de la Pulida", ubicado en la parroquia Cochapamba, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

**Comentado [SFDG6]:** Modificación de texto  
-Despacho Concejal René Bedón

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 Barrio "Eucaliptos de la Pulida", ubicado en la parroquia Cochapamba, 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.

- 348 -  
trescientos cuarenta  
y ocho

ORDENANZA No.

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

<b>Predio Número:</b>	408776	408777
<b>Zonificación actual:</b>	D10 (D203-50)	
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2	
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica	
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2	
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano	
<b>Número de lotes:</b>	14	
<b>Área Útil de Lotes</b>	3581,06 m2	
<b>Área Afectación por BSQ en Lotes:</b>	197,46 m2	
<b>Área de Pasajes:</b>	491,34 m2	
<b>Área Afectación por BSQ:</b>	523,44 m2	
<b>Área total del terreno ( Área bruta )</b>	4.793,30 m2	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 14 signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

De acuerdo al artículo 424 del COOTAD, el área de pasajes constante en el presente artículo será cedida de manera gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 408776, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18185, del 16 de enero de 2023, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro; inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de febrero de 2023 y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 408777 es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18186, del 16 de enero de 2023, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de febrero de 2023 y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación actual: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos: 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.** - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 6 y 9.

trescientos - 347 -  
cuarenta y  
siete

ORDENANZA No.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", 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.

**Artículo 9- Área de franja de protección por Borde Superior de Quebrada.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área de franja de protección por borde superior de quebrada, un área total de 523,44m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA AFECTACIÓN BSQ						
ÁREA AFECTACIÓN BSQ		Lindero:	En Parte:	Total:	Superficie:	
	Norte:	Lote 6		26.60	59.77 m	523,44 m <sup>2</sup>
		Pasaje Oe13M		3.51		
		Pasaje Oe13M		6.96		
		Lote 14		19.55		
		Pasaje Oe13k		3.26		
	Sur:	Quebrada Habas Corral		-	Ld= 46.65 m	
	Este:	Propiedad Particular		-	11.85 m	
Oeste:	Propiedad Particular		-	8.59 m		

**Artículo 10.- Lotes afectados por franja de protección por Borde Superior de Quebrada.-** En cuanto a los lotes: 5, 6 y 14, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se encuentran afectados por franja de protección por BSQ, de conformidad a lo establecido en el Informe Técnico de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2022-0866-M de 30 de septiembre de 2022, emitido por la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, de conformidad al siguiente detalle:

No.	ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIÓN POR BSQ EN LOTES:	ÁREA ÚTIL
5	274,66	16,15	258,51
6	164,01	164,01	0
14	257,71	17,30	240,41

**Artículo 11.- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Eucaliptos de la Pulida", deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-033-EAH-AT-DMGR-2022, de 22 de diciembre de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

ORDENANZA No.

*“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 “Eucaliptos de la Pulida” presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para todos lotes (Mapa 10.5).”.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos, 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 12.- De los Pasajes.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Eucaliptos de la Pulida”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de más 23 años de existencia, con 78.57% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos de los pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regulariza los siguientes pasajes, con los siguientes anchos:

<b>Anchos de Pasajes:</b>	Pasaje Oe13M	3.23 m – 3.51 m (variable peatonal)
	Pasaje Oe13k	4.04 m – 3.26 m (variable peatonal)

**Artículo 13.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

<b>Calzadas</b>	20%
-----------------	-----

**Artículo 14.- Del plazo de ejecución de las obras.** - Para la ejecución de las obras civiles, podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

- 545 -  
Trescientos cuarenta  
y cinco

#### ORDENANZA No.

Para el cumplimiento de las obras civil (Calzadas) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", el plazo será de un (1) año, 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 15.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización, como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable, conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Eugenio Espejo, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 16.- 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 Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**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 Barrio "Eucaliptos de la Pulida", quedan gravados con primera, hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. 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 Barrio "Eucaliptos de la Pulida", 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de vías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano.

**Comentado [SFDG7]:** TEXTO MODIFICADO POR LA UERB DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LOS DESPACHOS:  
CONCEJAL LUIS ROBLES  
CONCEJAL RENÉ BEDÓN

- 344 -  
Trescientos cuarenta y cuatro

## ORDENANZA No.

**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 produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 20.- Solicitudes de ampliación de plazo.** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento (6) seis meses antes de 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-033-EAH-AT-DMGR-2022, de 22 de diciembre de 2022, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se debe realizar el acondicionamiento de las vías internas y la canalización adecuada hacia redes públicas a fin de evitar procesos de erosión superficial.
- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores del AHHYC, 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

- 543 -  
trescientos cuarenta y tres

ORDENANZA No.

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 AHHYC “Eucaliptos de la Pulida”, lo descrito en el presente 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.
- Posterior a la regularización del AHHYC “Eucaliptos de la Pulida”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis deberán iniciar el proceso de regularización de construcciones de acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 004 de 2019, además aquellas que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Eucaliptos de la Pulida”, lo descrito en el presente 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.** - La presente Ordenanza se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, a los.... del mes de ..... del año dos mil veintitrés.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

-342-  
trescientos cuarenta y dos

ORDENANZA No.

**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.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito, .... de ..... de 2023.

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ... de ..... de 2023.

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

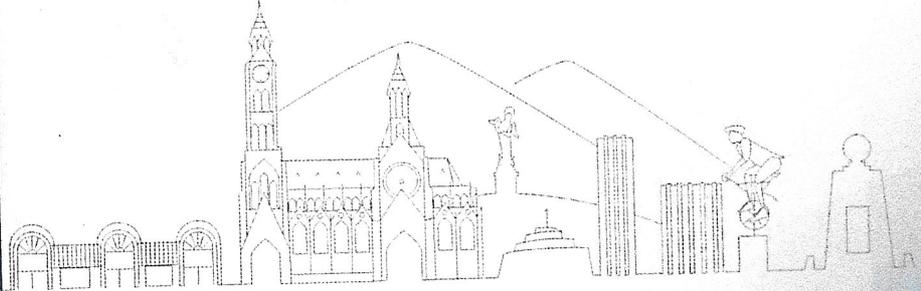


Por un  
**Quito**  
**Digno**

-341-  
trescientos cuarenta  
y uno

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**



Por un  
**Quito**  
**Digno**

