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 por medio de la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan el proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, con el sustento 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 XXXXX, ubicado en la parroquia XXXXX, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación del XXX% y XX años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con XX años de asentamiento, XX número de lotes a fraccionar y XX beneficiarios.

Debido a la irregularidad de la ocupación del suelo, 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 que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio de los derechos a un habitad seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, permitiendo el acceso de la población beneficiaria a los servicios básicos conforme contempla la Constitución de la República del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa orientada al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, 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 2024, 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 atribuciones 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 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 del Suelo”, 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,** 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,** los artículos 2531.1 y 2531.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Que.** el artículo 2531.12. del Código Municipal, 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 2531.14. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(…)**Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con las condiciones establecidas en el presente cuerpo normativo no serán gravados con hipotecas. Sin embargo, para la consecución de las obras previstas en la ordenanza de regularización se pondrán implementar mecanismos de autogestión, cogestión y/o cobro por Contribución Especial de Mejoras.”*

**Que,** el artículo 2531.20. de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece: *“(…) Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que les correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.”*

*El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al 1% del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva. (…)”;*

**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 la planificación y el ordenamiento de la ciudad;

**Que,** mediante Resolución número XXXXX de XXXXX de junio de XXXXX, 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,** 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. XXX-EPMMOP-GP-202X-OF, (NOMENCLATURA);

**Que,** mediante informe técnico de afectación de predios DETALLE DEL INFORME DE EMPRESA ELÉCTRICA “SOLO PARA LOS CASOS EN LOS QUE APLIQUE LA AFECTACIÓN;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0564-OF, INFORME DE RIESGOS “CALIFICACIÓN”**;**

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-202X-XXXX-O, REGULARIZACIÓN DE ÁREAS;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-202X - XXXX -O., REPLANTEO VIAL;

**Que,** mediante MESA INSTITUCIONAL;

**Que,** mediante informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0030, FACTIBILIDAD ZONIFICACIÓN (EN LOS QUE APLIQUE);

**Que,** mediante informe SHOT FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN;

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-202X – XXXX, TRAZADO VIAL;

**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. 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 1291 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 Informe de Comisión No. XXXXX, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el XXXXX, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza XXXXX ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

**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 XXXXXXXX.**

**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 XXXXX, 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 XXXXX, ubicado en la parroquia XXXXX, del Distrito Metropolitano de Quito, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. -** El plano 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 XXXXX, ubicado en la parroquia XXXXX.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, ubicado en la parroquia XXXXX, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidos en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionados o divididos, siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas. –**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N.º de Predio:** | 412834 | | | |
| **Clave Catastral:** | 13613 11 022 | | | |
| **Área útil de Lotes** | 22.127,91 | | m2. | 64,16% |
| **Área de quebrada rellena 1:** | 741,55 | 821.19 | m2. | 2,38 % |
| **Área de quebrada rellena 2:** | 0,52 | m2. |
| **Área de quebrada rellena 3:** | 71,25 | m2. |
| **Área de quebrada rellena 4:** | 7,87 | m2. |
| **Área a transferir al municipio 1:** | 109,15 | 116,79 | m2. | 0,34 % |
| **Área a transferir al municipio 2:** | 7,64 | m2. |
| **Área de afectación por red de alta tensión:** | 1.097,04 | | m2. | 3,18 % |
| **Área de vías y pasajes:** | 4.692.56 | | m2. | 13,61 % |
| **Área de afectación vial (Macrolote)** | 5.317,76 | | m2. | 15,42% |
| **Área verde:** | 317,18 | | m2. | 0,92% |
| **Área bruta del Terreno (Área Total):** | **34.490,37** | | m2. | **100,00%** |

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 el plano aprobado 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.

**Artículo 4.- Zonificación de lotes. –** La zonificación del predio 412834 es:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zonificación:** | D3(D203-80) | A31(PQ) |
| **Lote mínimo:** | 200 m2 | 0 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 | (SRU) Suelo Rural |

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.

Lo**s** lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano y (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 5.- 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 6.- 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. (articulado general)

**Artículo (…) De las servidumbres de paso. -** Los predios afectados parcialmente por rellenos de quebradas, tendrán acceso a través de una servidumbre de paso provisional. El Alcalde Metropolitano o su delegado, procederá con la adjudicación de fajas de quebradas rellenas, a cada uno de los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, una vez que obtenga su título de dominio individual. (articulado específico)

**Artículo 7.- Área verde.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (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 8.- Áreas de quebrada rellena y áreas a ser transferidas al Municipio. -** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las áreas de acuerdo al siguiente detalle:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ÁREAS DE QUEBRADAS RELLENAS** | | | | | |
| **ÁREA DE QUEBRADA RELLENA 1** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Calle De Los Ceibos |  | 8.78 m | 741,55 m2 |
| ESTE | Lote 46B | 65.27 m | 66.07 m |
| Lote 46A | 0.80 m |
| SUR | Lote 46A |  | 2.18 m |
| OESTE | Lote 46A |  | 68.09 m |
| **ÁREA DE QUEBRADA RELLENA 2** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Vértice |  | 0.00 m | 0,52 m2 |
| ESTE | Lote 49 |  | 2.89 m |
| SUR | Vértice |  | 0.00 m |
| OESTE | Quebrada Rellena 1 |  | 2.80 m |
| **ÁREA DE QUEBRADA RELLENA 3** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Lote 58A |  | 24.68 m | 71,25 m2 |
| ESTE | Pasaje N16 |  | 3.00 m |
| SUR | Propiedad Particular  Lote 58B  Propiedad Particular | 8.52m  8.85m  6.62m | 23.99 m |
| OESTE | Vértice |  | 0.00 m |
| **ÁREA DE QUEBRADA RELLENA 4** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Lote 59 |  | 11.62 m | 7,87 m2 |
| ESTE | Vértice |  | 0.00 m |
| SUR | Propiedad Particular |  | 11.18 m |
| OESTE | Pasaje N16 |  | 1.15 m |
| **ÁREAS A TRANSFERIR AL MUNICIPIO** | | | | | |
| **ÁREA A TRANSFERIR AL MUNICIPIO 1** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Vértice  Calle Oe4E | 0.00 m  8.41m | 8.41 m | 109,15 m2 |
| ESTE | Calle N17D  Calle N17C | 23.63m  11.25m | 34.88 m en long. Desarrollada |
| SUR | Vértice |  | 0.00 m |
| OESTE | Quebrada Morillo |  | 39.68 m |
| **ÁREA A TRANSFERIR AL MUNICIPIO 2** |  | **LINDERO** | **EN PARTE** | **TOTAL** | **SUPERFICIE (m2)** |
| NORTE | Vértice |  | 0.00 m | 7,64 m2 |
| ESTE | Calle N17D |  | 8.55 m |
| SUR | Vértice |  | 0.00 m |
| OESTE | Quebrada Morillo |  | 7.90 m |

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, 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 “XXXXX” parroquia XXXXX, presenta frente a deslizamientos un* ***Riesgo Bajo Mitigable*** *para todos lotes.”*;

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, 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 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), 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 10.- De las vías y pasajes. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de veinticinco (25) años de existencia, con setenta y ocho coma setenta y nueve por ciento (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 N16C | 6.00m |
| Pasaje Oe4F | 6.03m - 6.20m V. |
| Pasaje N16 | 7.51m - 8.61m V. |

**Artículo 11.- 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 12.- 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 XXXXX, parroquia XXXXX, 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 realizaran la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de 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 XXXXX, parroquia XXXXX, el plazo será de 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 13.- Del control de ejecución de las obras. -** La Administración Zonal XXXXX 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.

**Artículo 14.- Del bloqueo de predios. -** Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados para realizar transferencias de dominio hasta el inicio del proceso Post ordenanza, gravamen que regirá a partir de la sanción e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

**Artículo 15.- De la multa por retraso en ejecución de obras. -** Los titulares de los predios individuales tendrán la obligación de ejecutar las obras que le correspondan, conforme el cronograma valorado de acuerdo a la ordenanza aprobada.

El incumplimiento de las obras a cargo de los titulares de los predios individuales, implicará el establecimiento de la multa correspondiente al uno por ciento (1%) del monto de las obras faltantes, según el cronograma valorado de la ejecución de obras. Estos valores serán cobrados vía coactiva.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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 17.- 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 sin ninguna otra solemnidad 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. (articulado condicionado a derechos y acciones)

Art. (…) **De la entrega de escrituras individuales. -** El Comité Promejoras XXXXX, parroquia XXXXX, a través de su representante legal entregará las respectivas escrituras individuales de adjudicación a favor de sus socios, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal del representante legal, en caso de incumplimiento. (articulado condicionado a unipropiedad)

**Artículo 18.- 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 XXXXX, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres (3) meses de anticipación al vencimiento del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

**Disposiciones Generales**

**Primera. -** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos integrantes 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 XXXXX, parroquia XXXXX, 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 XXXXX, parroquia XXXXX, 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 Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, 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, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.

**Cuarta.-** Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán 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.

**Quinta. -** La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado XXXXX, parroquia XXXXX, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal XXXXXXXXXXX con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

**Sexta. -** La Administración Zonal XXXXX, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará 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 XXXXX, parroquia XXXXX.

**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 2024.

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 2024.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, … de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITAN