

## 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 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 “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche, tiene una consolidación del 52.63%; al inicio del proceso de regularización contaba con 43 años de existencia, sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 44 años de asentamiento, 38 número de lotes a fraccionar y 152 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 “La Delicia del Quinche”, 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 xx de xxxxxx de 202xx, 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*

## ORDENANZA No.

*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 el Código 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”;*

## ORDENANZA No.

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

## ORDENANZA No.

- 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 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;
- Que,** mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista”.*
- “En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;*
- Que,** mediante 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 oficio No. 0540-EPMMOP-GP-2022-OF, de 20 de mayo 2022, 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 de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0904-O, de 20 de mayo de 2022, el Ing. Emilio Maldonado, Director de Gestión de Territorio de la Administración Tumbaco, remite el informe de replanteo vial No. AZT-DGT-TV/2022/239 de fecha 20 de mayo de

## ORDENANZA No.

2022, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0970-O de fecha 23 de junio de 2022, que contiene el Informe de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC USIGC-2029-1029-AG, de fecha 20 de junio de 2022, suscrito por el Director Metropolitana de Catastro;

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0904-O, de 20 de mayo de 2022, el Ing. Emilio Maldonado, Director de Gestión de Territorio de la Administración Tumbaco, en el cual expone: *“Las proyecciones viales deben seguir el proceso de regularización y aprobación mediante Concejo Metropolitano y posterior declaratoria de Utilidad Pública conforme a la normativa legal vigente. Para edificar o habilitar el suelo deberá respetar el derecho de vía indicado.”;*

**Que,** mediante Informe Nro. AZT-DGT-TV/2022/239, de 20 de mayo de 2022, el Ing. Emilio Maldonado, Director de Gestión de Territorio de la Administración Tumbaco, en el cual expone: *“Calle pública de conformidad a plano del asentamiento humano de hecho "Comité Promotoras del barrio nuevo amanecer, sector El Chamizal, Tercera Etapa", aprobado con Ordenanza N° 0421 sancionada el 14/08/2013, y plano del asentamiento humano de hecho y consolidado "Nuevo Amanecer, sector el Chamizal, Cuarta Etapa", aprobado con Ordenanza N° 0516 sancionada el 21/02/2014, efectuado para lotes colindantes a esta vía.”;*

**Que,** mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2022-0584-O, 26 de julio de 2022, suscrito por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, manifiesta *“Al respecto, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitió el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0108, el mismo que en su parte concluyente señala “(...) considera pertinente cambiar la clasificación del suelo a Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 2 (RU2); y zonificación D12 (D302-50), con el fin de continuar el proceso integral de regularización.”;*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de 26 de julio de 2022, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, 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 “La Delicia del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”;*

**Que,** mediante Informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-007 de 29 de septiembre del 2022, suscrito por el ingeniero Andrés Santacruz, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central de ese entonces, se justifica la tenencia

## ORDENANZA No.

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 Quito, que dispone: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, y del análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación de encuestas socioeconómicas y de la información levantada y verificada en campo, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “La Delicia del Quinche”, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL. Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento de hecho y consolidado denominado “La delicia del Quinche”;*

**Que,** en la Mesa Institucional de 29 de septiembre del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-007, de 29 de septiembre del 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “La Delicia del Quinche”, a favor de sus copropietarios;

**Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-3128-O, de 11 de octubre de 2022, suscrito por Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UGC-2022-3231 y la Cédula Catastral que contiene el detalle de la regularización de áreas, del predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;

**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”;*

*“Con base en las consideraciones expuestas, los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, no tienen la obligatoriedad de acogerse al soterramiento planteado por la Ordenanza Metropolitana No. 042-2022.”*

**Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0076-O, de 10 de enero de 2023, emitido por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana de ese entonces, en el cual informa: *“(...) 3. A partir de la vigencia de la Ordenanza Metropolitana No. 044, (R.O. E.E. No. 602 de 11 de noviembre de 2022), que sustituyó el*

## ORDENANZA No.

*Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo” del Código Municipal, se eliminó el sustento normativo señalado en la letra b) del numeral anterior, por consiguiente, actualmente el sustento para la aplicación de multas por incumplimiento del cronograma de ejecución de obras tendría sustento en la facultad del Concejo Metropolitano establecida en los artículos 2 [núm. 1], 8 [núm. 4], de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 87 [letras a y v] del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;*

*En razón de lo expuesto, con sustento en las disposiciones mencionadas y el análisis realizado se concluye que la imposición de multas por incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en los AHHC es una facultad del Concejo Metropolitano de Quito, a través de la expedición de cada una de las ordenanzas con las que se regularizan los AHHC.”;*

- Que,** mediante memorando No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1538-OF, de fecha 25 de agosto 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-0015-EAH-AT-DMGR-2022, 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 informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0168, de 06 de septiembre de 2023, 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 denominado “La Delicia del Quinche”, y en su parte pertinente expone: “(...) Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado **“La Delicia del Quinche”**, el mismo que se pone en consideración para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente”;
- Que,** mediante Informe Técnico UERB-OC-IT-2023-030 de 18 de octubre de 2023, elaborado por la Analista Técnica, revisado y aprobado por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, realiza un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe UERB-OC-SOLT-2022-007, de 28 de septiembre de 2022, actualizando la información técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, concluyendo: “*Se actualizaron los informes de riesgos e IRM, en los cuales ratifican la información. Adicionalmente, con el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “La Delicia del Quinche” manteniendo la clasificación de suelo urbano y recomienda un cambio de edificabilidad a D302-50, con lote mínimo de 300 m2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Nro. De pisos: 2; COS PB 50% y COS Total: 100%.”;* y,
- Que,** mediante Informe de Comisión No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, emitió dictamen favorable para

## ORDENANZA No.

primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ante el Concejo Metropolitano de Quito.

**En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:**

### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5147214, sus vías, transferencia de área verde, equipamiento comunal y modificar su zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche 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 “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche” ubicado en la parroquia El Quinche, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán fraccionarlos o dividirlos siempre y cuando lo permita la zonificación.

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas.-** Las especificaciones técnicas del predio 5147214, con la que se regulariza la presente ordenanza son:

<b>Predio Número:</b>	5147214	
<b>Clave Catastral:</b>	13240 06 008	
<b>Número de lotes:</b>	38	
<b>Área Útil de Lotes</b>	7.925,29 m2	73,99%
<b>Área de Vías</b>	1.638,45 m2	15,30%
<b>Área verde y equipamiento comunal</b>	972,97 m2	9,08%
<b>Área de protección de quebrada abierta y talud natural (Lotes)</b>	174,00 m2	1,62%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	10.710,72 m2	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de treinta y ocho (38), signados del uno (1) al treinta y ocho (38) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5147214, es la que consta en la Cédula Catastral No. 17325 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 28 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la

## ORDENANZA No.

Propiedad el 25 de octubre de 2022, y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 4.- Zonificación de los lotes.-** La zonificación del predio No. 5147214 es:

REGULACION SEGÚN IRM		
	PUOS	PUGS
<b>Zonificación:</b>	A1 (602-50)	A103 (602-50(VU))
<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del Suelo:</b>	(A) Aislada	(A) Aislada
<b>Uso Suelo Específico:</b>	(ARR) Agrícola Residencial Rural	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación en: (D302-50); Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50%, COS Total: 100%.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es (SU) Suelo Urbano.

**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 propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38.

**Artículo 6.- Área Verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución de 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 áreas verdes y equipamiento comunal el área de 972,97 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE				
	LINDERO	EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
NORTE	AHHyC Nuevo Amanecer, Sector Chamizal, Tercera Etapa	48,20	48,20	972,97
	SUR	Lote 9	9,21	
Lote 10		9,52		
Lote 11		9,49		
Lote 12		9,49		
Lote 13		9,49		
ESTE	Lote 14	24,59	24,59	
OESTE		6,60	30,70	

## ORDENANZA No.

	Cuerva de retorno calle Oe1M- radio de giro 9 m	24,10		
--	--	-------	--	--

**Artículo 7- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran en el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitana General de Seguridad y Gobernabilidad, y el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, que determina: *“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 “La Delicia del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, 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 ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

**Artículo 8.- De las Vías. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 44 años de existencia, con 52.63% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías con los siguientes anchos:

Calle N2C	9.00 m
Calle Oe1M	9.00 m

**Artículo 9.- 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:

<b>Calzadas</b>	100%
<b>Aceras:</b>	100%
<b>Bordillos:</b>	100%
<b>Agua Potable</b>	74%
<b>Alcantarillado</b>	70%
<b>Electricidad</b>	70%

**Artículo 10.- 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, y Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la

## ORDENANZA No.

Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán 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 “La Delicia del Quinche”, 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 11.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal Tumbaco 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 Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- 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 13.- De la garantía de ejecución de las obras.**- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, 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 se podrán levantar 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 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, 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 Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde y de equipamiento comunal a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano, de acuerdo a la normativa.

## ORDENANZA No.

**Artículo 15.- 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 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de las obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Tumbaco 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 17.- Potestad de ejecución.** - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá 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 Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitano General de Seguridad y Gobernabilidad, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que posterior a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, el asentamiento debe

## ORDENANZA No.

realizar 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 “La Delicia del Quinche”, 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 “La Delicia del Quinche”, 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.-** Disponer a los Copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, 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 “La Delicia del Quinche”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

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

**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.

**ORDENANZA No.**

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:**

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  
.- Distrito Metropolitano de Quito.