

# PROYECTO DE ORDENANZA

## 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 “Tajamar de San Juan”, ubicado en la parroquia Calderón, tiene una consolidación del 65,38%, al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 11 años de asentamiento, 26 número de lotes a fraccionar y 105 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 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

431  
Cuatrocientos treinta y uno

## ORDENANZA No.

Visto el Informe No. \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 2021, 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”*;

## ORDENANZA No.

**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,** 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 No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo 3662, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de

430  
Cuatrocientos  
treinta

## ORDENANZA No.

procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

**Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021, 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 Art. 3681, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021, 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 3693 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021 establece: *“Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”*;

**Que,** el artículo 3695 de la Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021 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 Ordenanza No. 001 del 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: *“...Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas...”*;

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

## ORDENANZA No.

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-2021-0088-M., de 22 de enero de 2021, la Soc. Dayana Jassmin Vargas Borja Administradora Zonal Calderón, al Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" informa: "*En atención al Documento No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0040-M, en el que dice: "(...) la Unidad Especial "Regula tu Barrio" efectúa solicitudes de informes a las diferentes Dependencias Municipales del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de los procesos de expropiación especial de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado que esta unidad tiene a su cargo, en tal virtud, por lo tanto solicito de la manera más cordial se disponga a quien corresponda emita el INFORME TÉCNICO ACTUALIZADO DE REPLANTEO VIAL del predio No. 5033993 y clave catastral No. 14514-01-003, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "EL TAJAMAR DE SAN JUAN DE CALDERÓN", ubicado en la parroquia de Calderón.*

*Por lo anteriormente expuesto, y en consideración de que el barrio, se encuentra inmerso dentro del proceso de regularización, en el grupo de programación 2020, solicito muy gentilmente se remita de la manera más pronta posible la información mencionada, a fin de continuar con lo pertinente al proceso de regularización"; al respecto se informa lo siguiente:*

*La Unidad de Territorio y Vivienda, procedió a realizar la verificación del eje vial de las vías periféricas del predio No. 5033993, con clave catastral No. 14514-01-003 correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "EL TAJAMAR DE SAN JUAN DE CALDERÓN", emitiendo el informe de Replanteo Vial No. AZC-DGT-UTV-IRV-2021-013 de fecha 19 de enero de 2021.";*

**Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0336-O, de 22 de septiembre de 2021, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informa e indica que: "*Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1095-O de fecha 06 de agosto de 2021, el Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, manifiesta que en cumplimiento de los acuerdos de la mesa de trabajo entre ambas entidades remite información (sic) para su análisis en referencia al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "TAJAMAR DE SAN JUAN", y solicita emitir el criterio de cambio de zonificación para el AHHYC en mención conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución C 039-2021 de 02 de junio de 2021.*

*Con lo expuesto, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, por medio de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, revisada la documentación anexa al oficio y en el ámbito de sus competencias, adjunta el Informe Técnico correspondiente correspondiente (sic) al análisis de factibilidad de*

429  
cuatrocientos  
veintinueve

## ORDENANZA No.

*cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "TAJAMAR DE SAN JUAN", el cual concluye que, solventando las recomendaciones indicadas, considera factible el cambio en la ocupación y edificabilidad (zonificación) considerando los términos que se señalan en el Cuadro No 2 del documento anexo, que establecen clasificación de suelo rural; uso de suelo (RR2) Residencial Rural 2; zonificación D1(202-80), a fin de continuar con el proceso integral de regularización correspondiente.”;*

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-08559-OF, de 24 de noviembre de 2021, emitido por el Directora Metropolitana (E) de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0036-EAH-AT-DMGR-2021, de 10 de noviembre de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

*“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

***Movimientos en masa:** el AHHYC “Tajamar de San Juan” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes.”; y,*

**Que,** mediante Mesa Institucional virtual desarrollada a través de la aplicación Zoom, reunida el 03 de diciembre de 2021, integrada por Arq. Katherine Pamela Dueñas Cuamacaz, Delegada de la Administradora Zonal Calderón; Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. Cristina Jeanneth Paredes Armijos, Delegada de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Luis Alberto Hidalgo González, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Gerardo Albán Caba, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Ángel Hidalgo González, Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Ing. Verónica Paulina Vela Oñate, Responsable Socio-Organizativo de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Dr. Daniel Salomón Cano Rodríguez, Responsable legal de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo; Arq. María Elizabeth Jara Muñoz, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Calderón y Eugenio Espejo, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico Nro. 012-UERB-AZCA-SOLT-2021, de 29 de noviembre de 2021, habilitante de la Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “Tajamar de San Juan”, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

ORDENANZA No.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literal a); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art.2 numeral 1, Art.8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE  
REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “TAJAMAR DE SAN  
JUAN”, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE SUS  
COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio número 5033993, sus vías, transferencia de áreas verdes, y modificar la zonificación; sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, ubicado en la parroquia Calderón, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, ubicado en la parroquia Calderón, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

## ORDENANZA No.

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

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

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

N.º de Predio:	5033993
Zonificación:	A4(A5002-5)
Lote mínimo:	5000 m <sup>2</sup>
Forma de Ocupación del Suelo	(A) Aislada
Uso principal del Suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible
Clasificación del Suelo:	(SRU) (Suelo Rural)
Número de lotes:	26
Área útil de lotes:	5.300,31 m <sup>2</sup>
Área verde:	693,15 m <sup>2</sup>
Área de vías:	1.137,67 m <sup>2</sup>
Área total del lote:	7.131,13 m <sup>2</sup>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 26 signados del uno (1) al veinte y seis (26), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5033993, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 14696 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 25 de noviembre de 2021, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de diciembre de 2021 por lo cual se encuentra actualizada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito versión 20 de julio de 2021.

**Artículo 5.- Zonificación de lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán su zonificación a: D1 (D202-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%, COS total 160%; Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2.

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

**Artículo 7.- Área verde.-** A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Tajamar de

## ORDENANZA No.

San Juan”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes, un área total de 693,15 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
ÁREA VERDE		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
	NORTE	Lote 24	13.58 m	38,40 m	693,15 m <sup>2</sup>
		Lote 25	12.50 m		
		Lote 26	12.32 m		
	ESTE	Lote 22	11.03 m	18,08 m	
		Lote 23	7.05 m		
	SUR	Lote 16	10.65 m	38,40 m	
		Lote 17	10.65 m		
		Lote 18	10.65 m		
		Lote 19	6.45 m		
	OESTE	Calle N13E		18,08 m	

**Artículo 8.- 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: 2, 7, 8, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

**Artículo 9.- Calificación de Riesgos.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0036-EAH-AT-DMGR-2021, de 10 de noviembre de 2021, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

*“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*

**Movimientos en masa:** el AHHYC “Tajamar de San Juan” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para todos lotes.”

427  
Cuatrocientos veintisiete

## ORDENANZA No.

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la inseguridad 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 10.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 11 años de existencia, con 65,38%, 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 con los siguientes anchos:

Calle E11M	8.00 m
Calle N13E	8.00 m

**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:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	20%
Agua Potable:	70%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica	90%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será hasta cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el

## ORDENANZA No.

asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo 3722 del Código Municipal para el Distrito de Quito versión 20 de julio de 2021. 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 Calderón realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Calderón, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- 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 "Tajamar de San Juan", se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**Artículo 15.- 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 "Tajamar de San Juan", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, 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 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Tajamar de San Juan", 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.

426  
Cuatrocientos veintiseis

## ORDENANZA No.

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 3714 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 versión 20 de julio de 2021.

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

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

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

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

### Disposiciones Generales

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

## ORDENANZA No.

**Segunda.-** De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0036-EAH-AT-DMGR-2021, de 10 de noviembre de 2021, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que posterior a la regularización del AHHYC de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, 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 poseedores del AHHYC de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, 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 AHHYC de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, 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.** - De acuerdo con el Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021.

- Se dispone a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS proceda a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan”, incluyendo la instalación de hidrantes, que se cumpla con lo señalado en menor tiempo posible y dentro del cronograma de obras por parte de la EPMAPS.

**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 2021.

425  
Cuatrocientos veinticinco

**ORDENANZA No.**

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario 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 2021.- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECUTESE:**

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  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

# CD DE ORDENANZA

PROYECTO DE ORDENANZA "TOSAMAR DE  
SAN JUAN"



423  
Cuatrocientos veintitrés