

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 Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación del 41.66% y 20 años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 31 años de asentamiento, 47.22% de consolidación, 36 número de lotes a fraccionarse y 144 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido y aprobado conforme Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013; Sin embargo, el señor José Fernando Castillo Corella, mediante oficio sin número de fecha 09 de junio de 2022, en su calidad de representante del asentamiento humano denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, solicita a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", “ (...) *se realicen las gestiones necesarias para la obtención de una nueva ordenanza de regularización por cuanto se ha podido evidenciar que en el plano que es parte integrante de la ordenanza No. 0389, que fue sancionada el 16 de abril del año 2013, existen errores de fondo en las dimensiones de ciertas vías lo cual ha generado que algunos lotes se encuentren afectados en sus superficies.*”.

Por los antecedentes expuestos, la Unidad Especial "Regula tu Barrio", gestionó el proceso tendiente a la obtención de una nueva ordenanza, en favor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, a fin de subsanar las inconsistencias existentes, proponiendo además la inclusión de nuevos artículos que contienen disposiciones legales vigentes que van en beneficio de la comunidad, para dotar a la población beneficiaria de servicios básicos, ejerciendo el derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución 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 Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No...,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;

ORDENANZA No.

- 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*

ORDENANZA No.

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 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 Concejo Metropolitano de Quito, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013, reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, a favor de sus copropietarios.

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 la planificación y el ordenamiento 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.*”

ORDENANZA No.

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 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 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. GADDMQ-AZEE-2024-1787-O, de 04 de julio de 2024, la Administración Zonal Eugenio Espejo, expone: *"(...) al evidenciar que no se han ejecutado procesos de aprobación para los trazados viales que colindan con el predio Nro. Nro.(sic) 5558177, donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Nicolás" y en concordancia con pronunciamiento del oficio*

ORDENANZA No.

No. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0365-O del 17 de marzo de 2023, me permito ratificar la ausencia de vías aprobadas en los linderos del predio mencionado.”;

- Que,** mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O, de 26 de octubre de 2021, suscrita por el Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se expone: “(...) la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, luego de la revisión de la documentación remitida y de los documentos que reposan en esta Dirección, informa que, se realizó la Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de los predios Nos. 5147957 y 5147960, con claves catastrales Nos. 14628-02-001 y 14629-06-013 respectivamente, correspondiente a los macrolotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Nicolás”.”;
- Que,** mediante oficio No. 0995-EPMMOP-GOM-2023-OF, de 16 de octubre de 2023, suscrito por el gerente de operaciones de movilidad, de la Empresa Pública Metropolitana y Obras Públicas, se expone: “(...) Se ha procedido a generar el plano en archivo digital conforme a la información anexa al documento Nro. GADDMQ-SGCTYPC- UERB-2023-1420-O, adjunto se remite el plano digital en formato (*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento “San Nicolás”.”;
- Que,** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1201-M, de 24 de octubre de 2023, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se ratifica en la calificación de riesgo del Informe No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, “(...) el AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un Riesgo Moderado Mitigable 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.”;
- Que,** mediante Alcance No. A-002-UERB-AZEE-2024, de 20 de septiembre de 2024, suscrito por el Coordinador de gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Calderón-Eugenio Espejo, se emite el alcance al informe SOLT No. 001-UERB-ZEE-SOLT-2022, de 08 de abril de 2022, referente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, en el cual se realiza la rectificación del cuadro de áreas, en base al nuevo levantamiento planimétrico con la modificación de áreas de las vías y lotes internos del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás;
- Que,** Mediante Informe de Comisión No. XXXXXX, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el XXXXXX, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza XXXXXX ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0389,
SANCIONADA EL 16 DE ABRIL DE 2013, QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL
DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y**

ORDENANZA No.

CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto sustituir la Ordenanza Metropolitana No. 0389, sancionada el 16 de abril de 2013 y el plano con el que se reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, del Distrito Metropolitano de Quito. Así también la presente ordenanza tiene por objeto declarar al asentamiento humano de interés social; y, reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios números 5147957 y 5147960, sus vías, transferencia de áreas verdes, área de afectación vial al macrolote y mantener la zonificación actual, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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 Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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. –

Nos. de predios producto del fraccionamiento de los predios Nos. 5147957 y 5147960:	5787653, 5787641, 5787655, 5787650, 5787661, 5787656, 5787660, 5787652, 5787662, 5787663, 5787649, 5787651, 5787664, 5787665, 5787666, 5787648, 5787643, 5787644, 5787642, 5787654, 5787647, 5787658, 5787657, 5787646, 5787659, 5787633, 5787636, 5787631, 5787632, 5787628, 5787637, 5787635, 5787630, 5787634, 5787629, 5787639 y predio No. 5787645 (área verde)
Claves Catastrales producto del fraccionamiento de los predios Nos. 5147957 y 5147960:	1462802018, 1462802006, 1462802020, 1462802015, 1462802026, 1462802021, 1462802025, 1462802017, 1462802027, 1462802028, 1462802014, 1462802016, 1462802029, 1462802030, 1462802031, 1462802013, 1462802008, 1462802009, 1462802007, 1462802019, 1462802012, 1462802023, 1462802022, 1462802011, 1462802024, 1462906020, 1462906023, 1462906018, 1462906019, 1462906015, 1462906024, 1462906022, 1462906017, 1462906021, 1462906016 y clave catastral No. 1462802010 (área verde).
Área útil de Lotes	43.344,94 m ² 85,55%

ORDENANZA No.

Área Verde:	968,60	m ² .	1,91 %
Área de afectación vial al macrolote:	326,94	m ² .	0,65 %
Área de vías y aceras:	6.022,60	m ² .	11,89 %
Área bruta del Terreno (Área Total):	50.663,08	m ² .	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 36 signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobado que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5147957, es la que consta en la Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0611/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 03 de julio de 2014.

El área total del predio No. 5147960, es la que consta en la Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno Nro. 0603/2013 de 05 de agosto de 2013, debidamente protocolizada en la Notaria Vigésimo Segundo, el 24 de septiembre de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre de 2014.

El área de afectación vial conforme lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en su artículo 424, mediante la aprobación de la presente ordenanza es entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de forma gratuita.

Artículo 4.- Zonificación de lotes. – La zonificación de los predios 5787653, 5787641, 5787655, 5787650, 5787661, 5787656, 5787660, 5787652, 5787662, 5787663, 5787649, 5787651, 5787664, 5787665, 5787666, 5787648, 5787643, 5787644, 5787642, 5787654, 5787647, 5787658, 5787657, 5787646, 5787659, 5787633, 5787636, 5787631, 5787632, 5787628, 5787637, 5787635, 5787630, 5787634, 5787629, y 5787639, es:

Zonificación:	A60(A1002-25(VU))
Lote mínimo:	1000 m ²
Forma de Ocupación del Suelo	(A) Aislada
Uso Suelo específico:	(RR) Residencial Rural
Clasificación del Suelo:	(SR) Suelo Rural

Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación en A60 (A1002-25(VU)), forma de ocupación: (A) Aislada, lote mínimo: 1000 m², número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 25,00 %, Uso suelo específico: (RR) Residencial Rural.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SR) 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

ORDENANZA No.

la zonificación vigente, los lotes: 2, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34 y 35.

Artículo 6.- Área verde.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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 968,60 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE				
	LINDERO	EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m ²)
Norte:	Lote 16	-	48,86	968,60 m ²
Sur:	Calle S2C	45,61	50,28	
	Calle S2C	4,67		
Este:	Calle Oe6	16,86	16,86	
Oeste:	Lote 8	-	20,02	

Artículo 7.- Calificación de Riesgos. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, parroquia Guayllabamba, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, el cual en su numeral 6.1. determina la calificación del riesgo para los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, y se encuentra ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1201-M, de fecha 24 de octubre de 2023, indicando lo siguiente:

“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 “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un **Riesgo Moderado Mitigable** 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.”

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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.

ORDENANZA No.

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 Ciudadana y Gestión de Riesgos, 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 la normativa vigente.

Artículo 8.- De las vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de treinta y uno (31) años de existencia, con cuarenta y siete coma veinte y dos por ciento (47,22%), de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles, 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 Oe6B	8,95 m – 9,24 m variable
Calle Oe6	10,07 m – 10,60 m variable
Calle Oe6A	9,75 m – 10,35 m variable
Calle Oe5F	7,77 m – 8,09 m variable
Calle S2C	8,97 m – 9,21 m variable

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzada:	75,71%
Aceras:	25,51%

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras. - Para la ejecución de las obras civiles podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para la ejecución de las obras civiles (calzadas y aceras) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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 Eugenio Espejo.

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 Eugenio Espejo realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura

ORDENANZA No.

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 12.- 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 13.- 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 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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; será transferida a título gratuito a favor del Municipio, de acuerdo a la normativa.

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 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 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 obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal Eugenio Espejo, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal Eugenio Espejo, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis (6) meses de antelación a fenecer el plazo establecido.

ORDENANZA No.

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.

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-0041-EAH-AT-DMGR-2021, de 16 de noviembre de 2021, el asentamiento humano deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Posterior a la regularización del AHHYC “Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás”, por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento realicen 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 AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Ordenamiento, Hábitat y Territorio (SHOT).

La Unidad Especial “Regula tu Barrio” deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, 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.

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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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