

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**-EJE TERRITORIAL-**

**Informe No. IC-O-COT-2024-011**

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO CONOZCA Y TRATE EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS".**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Michael Aulestia - Presidente de la Comisión

Juan Báez – Integrante de la Comisión

Darío Cahueñas - Integrante de la Comisión

Analía Ledesma - Integrante de la Comisión

Blanca Paucar - Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 16 de septiembre de 2024**

## 1. OBJETO DEL INFORME:

El presente instrumento tiene por objeto, poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 030, realizada el 16 de septiembre de 2024, respecto al proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS".

## 2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1.- Mediante Informe No. 005-UERB-OC-SOLT-2023-001 de 24 de abril de 2023, suscrito por el ingeniero Andrés Santacruz, Coordinador de Gestión de la oficina central de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se emitió el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Miranda Grande Las Praderas", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido asentamiento.

2.2.- Mediante Acta de Mesa Institucional No. 001-UERB-OC-2023 de 28 de abril de 2023, los integrantes de la referida mesa, realizaron el análisis y revisión del Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Miranda Grande Las Praderas".

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0278-M, de 08 de mayo de 2023, la Abg. Vanessa Carolina Velasquez Rivera, Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, pone en conocimiento del Alcalde Metropolitano, Santiago GUaderas, el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Miranda Grande Las Praderas".

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0747-OF, de 08 de mayo de 2023, el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, Santiago Guarderas, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de "Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Las Praderas".

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2145-O, de 09 de mayo de 2023, el abogado Pablo Santillán, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, presentó la verificación de cumplimiento de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo y lo remitió a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y procesamiento correspondiente.

2.6.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 014, llevada a cabo el día lunes, 27 de noviembre de 2023, durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día: "Conocimiento y resolución al respecto, para su tratamiento en primer debate, del proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña"; resolvió: "Dar por conocido el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña, y remitir a la Unidad Especial Regula Tu Barrio para que siga el trámite correspondiente, acogiendo las observaciones formuladas por la señora Concejala Blanca Paucar en la presente sesión"; conforme se desprende del oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4991-O, de 12 de diciembre de 2023.

2.7.- Mediante oficio No. GADDMQ-UERB-2024-1304-O, de 02 de agosto de 2024, la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora de la Unidad Especial Regula tu Barrio, señala:

*"(...) se procedió con la actualización de los informes necesarios y del texto del proyecto de ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Miranda Grande Las Praderas, conforme lo aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión No. 025 ordinaria de 24 de junio de 2024. Así como, también la emisión del informe No. UERB-OC-2024-019, informe técnico de alcance al informe SOLT Nro. UERB-OC-SOLT-2023-001.*

*En este contexto me permito poner en su conocimiento el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS, con el fin de continuar con el proceso de regularización pertinente."*

2.8.- Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión Ordinaria No. 028, de 05 de agosto de 2024, en la que se incluyó como punto 5.1. del orden del día el "Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1304-O, de 02 de agosto de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña; y, resolución al respecto"; sesión que no se instaló por falta de quórum.

2.9.- La Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 029, llevada a cabo el día lunes, 19 de agosto de 2024, durante el tratamiento del punto 4.1. del orden

del día: "Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1304-O, de 02 de agosto de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña; y, resolución al respecto"; resolvió: "Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1304-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña, para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en primer debate del Concejo Metropolitano"; conforme se desprende del memorando No. GADDMQ-SGCM-2024-1828-M, de 21 de agosto de 2024.

2.12.- Por disposición del señor Concejal Michael Aulestia, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la Secretaría General del Concejo Metropolitano convocó a la sesión No. 030 Ordinaria de 16 de septiembre de 2024 de la comisión en mención, en la que se incluyó como sexto punto de orden del día el "Conocimiento y aprobación de los proyectos de Informe de Comisión y de los textos finales, para que se conozcan y traten en primer debate en el Concejo Metropolitano, de los siguientes proyectos de ordenanza: "6.2. Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS", ubicado en la parroquia Amaguaña; y, resolución al respecto"; y resolvió:

*"Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Primer Debate, el proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y Proyecto de "ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS".*

*Se autoriza a la Secretaria de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Ordenanza".*

### 3. BASE NORMATIVA:

## Constitución de la República del Ecuador

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

*“Art. 266.- 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”*

## Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

*“Art. 7.-Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.*

*El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.*

*Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.*

*Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”*

*“Art. 84.- Funciones.- Son 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.”*

**“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-** Al Concejo Metropolitano le corresponde: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

**“Art. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.-** Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley.”

**“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.-** El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.

**“Art. 326.- Conformación.-** Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones”.

El artículo 495, puntualiza que para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos: “a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de

*construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actuales de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil”.*

*El artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)”.*

*Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) 3.- Eje Territorial: (...) f) **Comisión de Ordenamiento Territorial:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que contengan el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para lo cual propondrá la inclusión de las modificaciones aprobadas en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*

*“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.*

*Una vez aprobado, las concejalas y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

*“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

#### 4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

Durante la sesión Ordinaria No. 029, llevada a cabo el día lunes, 19 de agosto de 2024, la Comisión de Ordenamiento Territorial, durante el tratamiento del punto 4.1. del orden del día: *“Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1304-O, de 02 de agosto de 2024, suscrito por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, relacionado con el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”, ubicado en la parroquia Amaguaña; y, resolución al respecto”;* resolvió: *“Dar por conocido el Oficio Nro. GADDMQ-UERB-2024-1304-O; y, disponer que, a través de Secretaría, se elabore el Informe de Comisión del Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”, ubicado en la parroquia Amaguaña, para conocimiento y aprobación de la Comisión, en la siguiente sesión, y pase a tratamiento en primer debate del Concejo Metropolitano”.* Durante la referida sesión la señora Concejala Blanca Paucar, presenta la siguiente observación:

- Revisión del plano y la ordenanza, considerando que existe un error de denominación en el cuadro de resumen de áreas, no es lote, es área municipal.

Durante la sesión No. 030 Ordinaria de 16 de septiembre de 2024 de la comisión de Ordenamiento Territorial, en la que se incluyó como sexto punto de orden del día el *“Conocimiento y aprobación de los proyectos de Informe de Comisión y de los textos finales, para que se conozcan y traten en primer debate en el Concejo Metropolitano, de los siguientes proyectos de ordenanza: “6.2. Proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”, ubicado en la parroquia Amaguaña; y, resolución al respecto”;* la señora Concejala Blanca Paucar, señala que en la sesión No. 29 de 19 de agosto de 2024, formuló una observación sobre un error de denominación en el proyecto de ordenanza y plano, en el cuadro de resumen de áreas,

en la segunda fila dice “área de quebrada rellena lote”, sin embargo al ser un área de quebrada rellena, es un área municipal y no lote. Sugiere que se elimine la palabra lote y simplemente conste como área de quebrada rellena. Solicita que eso se corrija en el plano y ordenanza. La Unidad Especial Regula tu Barrio proyecta el cambio realizado en el plano y se incorpora la observación en el texto de ordenanza, de acuerdo a la observación de la señora Concejala Blanca Paucar. /

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Ordenamiento Territorial, una vez revisada y analizada en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto del proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”; durante la sesión Ordinaria No. 030, de 16 de septiembre de 2024, recomienda que el presente proyecto de Ordenanza sea conocido y tratado en Primer Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Ordinaria No. 030, realizada el 16 de septiembre de 2024, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar el proyecto de Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial y el texto final de ordenanza para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca y trate en Primer Debate, el proyecto de “ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO*

“MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”.

*Se autoriza a la Secretaría de la Comisión para que realice los cambios de forma, reenumeración y de técnica legislativa que se requieran al Informe y texto final del Proyecto de Ordenanza”.*

#### **7. PONENTE DEL INFORME:**

El señor Concejal Michael Romeo Aulestia Salazar, Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, será el ponente del presente Informe de la Comisión, durante el desarrollo del Primer Debate.

#### **8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Las y los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial, abajo firmantes aprueban el día lunes, 16 de septiembre de 2024, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento, en los términos establecidos en el mismo.

**Michael Aulestia**

**Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Darío Cahueñas**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Analía Ledesma**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

**Blanca Paucar**

**Integrante de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

## COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial, me permito certificar lo siguiente:

### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión Ordinaria No. 030, realizada el 16 de septiembre de 2024, en el pleno de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la votación de las y los siguientes Concejales: Michael Aulestia; Juan Báez; Darío Cahueñas; Analía Ledesma; Blanca Paucar, con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS:** (05). **NEGATIVOS:** CERO (00). **ABSTENCIONES:** CERO (00). **BLANCOS:** CERO (00). **CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN:** Juan Báez (01).

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTES
1	Juan Báez	----	----	----	----	1
2	Darío Cahueñas	1	----	----	----	----
3	Analía Ledesma	1	----	----	----	----
4	Blanca Paucar	1	----	----	----	----
5	Michael Aulestia	1	----	----	----	----
	<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Quito D.M., 16 de septiembre de 2024.

**Marisela Caleño Quinte**

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito  
a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial

## 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 “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, el cual al inicio del proceso de regularización contaba con una consolidación 81.25% y 59 años de existencia. Sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza, cuenta con 60 años de asentamiento, 16 lotes a fraccionar y 85 beneficiarios.

Debido a la irregularidad de la ocupación del suelo, dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no se encuentra contemplado dentro del plan metropolitano de ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio de los derechos a un hábitat seguro y saludable y a la vivienda, adecuada y digna, permitiendo el acceso de la población beneficiaria a los servicios básicos conforme contempla la Constitución de la República del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa orientada al fraccionamiento de los predios sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No..., de ... de 2024, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*

**Que,** el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias;*

*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”;*

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“(...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de*

*conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)*”;

- Que,** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las 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 establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)*”;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene

la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su Disposición Final dispone: *“(...) La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente (...);”*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 044 – 2022, sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición General Cuarta 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,** 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 - establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** el artículo 3716, de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento

humano de hecho y consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;

**Que,** el artículo 3728 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022 establece: *“Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.”;*

**Que,** los artículos 2531.1 y 2531.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 073-2024, sancionada el 02 de mayo de 2024, establece el proceso para la regularización y titularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados antes de la vigencia del plan de uso y gestión del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Que,** el artículo 2531.12. del Código Municipal , en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: *“(…) El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social (…)”;*

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

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

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

- Que,** el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010, la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de 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 Resolución número C039-2021 de 2 de junio 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,** mediante oficio No. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: *“De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista.”*
- “En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”*
- Que,** mediante Informe Técnico N° GADDMQ-AZVCH-2021-0048-IT, del 18 de octubre de 2021, ratificado con documento N° GADDMQ-AZVCH-2022-1525-O; suscrito por la Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal los Chillos, remite el Informe Técnico que establece dos calles que constan en el trazado vial del sector, especificando la sección de la Calle Río Pilaton en 14 metros de ancho de vía total y lo correspondiente a la Calle Sin Nombre (sentido Oeste-Este), denominada Calle Río Macul conforme el informe de nomenclatura vial, una sección de 12 metros. Para los predios 5328301 y

5550020 se registra afectación vial por las vías aprobadas que conforme el informe de nomenclatura vial con oficio N° 1060-EPMMOP-GP-2022-OF, corresponde a las Calles Río Pilaton y Río Macul.

**Que,** mediante oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0562-OF, de 24 de noviembre de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico N° I-0039-EAH-AT-DMGR-2021, ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos con oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1064-O del 25 de agosto del 2023, que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle: *Movimientos en masa:* el AHHYC “Miranda Grande Las Praderas” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y un **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 4.

**Que,** mediante Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-0976-M, de 24 de junio de 2022, de regularización de áreas, la Jefe de la Unidad de Gestión Catastral, remite el Informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2022-1645, en relación a los predios 5328301, 5328302, 5550020 y 5550455, adjuntando las respectivas Cédula Catastrales, las mismas que fue legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad;

**Que,** mediante oficio No. 1060-EPMMOP-GP-2022-OF, de 12 de septiembre de 2022, el Gerente de Planificación de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento “Miranda Grande Las Praderas”.

**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 Informe Técnico N° IT-STHV-DMPPS-2023-0057, remitido con oficio N° STHV-DMPPS-2023-0295-O del 05 de abril del 2023, por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, donde establece *“Con la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar el aprovechamiento urbanístico constante en el Plan del Uso y Ocupación del Suelo; esto es clasificación del suelo de (SRU) Suelo Rural; uso de suelo (Recurso Natural/Producción Sostenible; Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y zonificación A3 (A2502-10), y A31 (PQ), vigente hasta el 10 de noviembre de 2022. Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado **“Miranda Grande Las Praderas”**, con el fin de continuar el proceso de regularización que corresponde”*;
- Que,** en la Mesa Institucional de 28 de abril del 2023 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2023-001, de 24 de abril de 2023, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: *“Miranda Grande Las Praderas”*, a favor de sus copropietarios.
- Que,** mediante Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0261, de 12 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, establece *“Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe el presente técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado **“Miranda Grande Las Praderas”**, 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-2024-019 de 24 de junio de 2024, el Responsable Técnico de la Unidad Especial *“Regula Tu Barrio”* Oficina Central, realiza un Alcance al Informe SOLT No. UERB-OC-SOLT-2023-001, conforme la Sesión Ordinaria No. 014, del 27 de noviembre de 2023, se resolvió *“Dar por conocido el proyecto de **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y***

*CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS”, ubicado en la parroquia Amaguaña, y remitir a la Unidad Especial Regula Tu Barrio para que siga el trámite correspondiente, acogiendo las observaciones formuladas por la señora Concejala Blanca Paucar en la presente sesión”. Resolución No. SC-ORD-014-COT-003”;*

**Que,** Mediante Informe de Comisión No. IC-O-COT-2024-011 aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 16 de septiembre de 2024, emitió informe para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito; y,

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

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “MIRANDA GRANDE LAS PRADERAS”, 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 de los predios 5550020, 5328301, 5550455 y 5328302, sus vías, pasajes y transferencia de áreas verdes, áreas municipales y modificar la zonificación en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña 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 “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña.

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas 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.-**

<b>Nº de predio:</b>	5550020	5328301	5550455	5328302
<b>Clave Catastral:</b>	23002 02 018	23002 01 003	23002 01 004	11507 06 005
<b>Área Útil de Lotes</b>	36 975.70	m2.	60.09%	
<b>Área de quebrada rellena</b>	224.89	m2.	0.37%	
<b>Área de vías y pasajes internos</b>	2 809.09	m2.	4.57%	
<b>Área de afectación vial macrolote</b>	3 857.77	m2.	6.27%	
<b>Área verde 1</b>	15 616.95	m2.	25.38%	
<b>Área verde 2</b>	1 155.33	m2.	1.88%	
<b>Área municipal – franja de protección de talud</b>	893.11	m2.	1.45%	
<b>Área bruta del Terreno (Área Total):</b>	<b>61 532.84</b>	<b>m2.</b>	<b>100.00%</b>	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 5328301, es la que consta en la cédula catastral No. 16367, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 23 de junio de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de julio de 2022.

El área total del predio No. 5550020, es la que consta en la cédula catastral No. 16369, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 23 de junio de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de julio de 2022.

El área total del predio No. 5328302, es la que consta en la cédula catastral No. 16368, de 23 de junio de 2022, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita en el Registro de la Propiedad el 6 de junio de 2024.

El área total del predio No. 5550455, es la que consta en la cédula catastral No. 16371, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 23 de junio de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de febrero de 2024.

**Artículo 4.- Zonificación de lotes.-** La zonificación de los predios 5550020, 5328301, 5550455 y 5328302 es:

<b>Zonificación:</b>	A92 (A602-35(VU)) / A120 (PQ)	A92 (A602-35(VU)) / A120 (PQ)	A92 (A602-35(VU)) / A120 (PQ) / A60 (A1002-25(VU))	A60 (A1002-25(VU)) / A120 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2 / 0 m2	600 m2 / 0 m2	600 m2 / 0 m2 / 1000 m2	1000 m2 / 0m2
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada			
<b>Uso suelo general :</b>	(RNR) Recurso Natural Renovable			
<b>Uso suelo específico:</b>	(RRR) Residencial Rural Restringido; (PE) Protección Ecológica.			
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural			

Los lotes fraccionados modificarán su zonificación en: A602-35 / PQ; Forma de Ocupación: (A) Aislada; Lote Mínimo: 600 m2 / 0 m2; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 35%; COS total 70%; Uso de Suelo: (RRR) Residencial Rural Restringido / (PE) Protección Ecológica.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 5.- Área Verde.** - Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Las Praderas", ubicado en la parroquia Amaguaña, conforme a la normativa vigente se les exonera del porcentaje del quince por ciento (15%) como contribución de áreas verdes y comunales, 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 y equipamiento comunal un área de 16.772,28 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE 1				
LINDERO		EN PARTE (m)	LONGITUD TOTAL (m)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	Ld = 56.89	Ld = 56.89	15,616.95
SUR	Propiedad de Belisario Pachacama	Ld = 64.04	Ld = 64.04	
ESTE	Lote 9	50.59	248.53	
	Pasaje N28	6.00		
	Lote 6	59.80		
	Lote 5	56.61		
	Lote 2	20.02		
	Lote 2	34.82		
OESTE	Propiedad Particular	86.95	Ld=252.21	

ÁREA VERDE 2				
LINDERO		EN PARTE (m)	LONGITUD TOTAL (m)	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	Ld = 40.79	Ld = 40.79	1,155.33
SUR	Propiedad Particular	Ld = 30.85	Ld = 30.85	
ESTE	Área Municipal	Ld = 27.65	Ld = 27.65	
OESTE	Propiedad Particular	33.79	33.79	

**Artículo 6.- De la faja de Protección de Talud (Área Municipal).**- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, transfieren de forma voluntaria y a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como Área Municipal, un área total de 893.11 m<sup>2</sup> del área establecida en la franja de protección de Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL				
LINDERO		EN PARTE (m)	LONGITUD TOTAL (m)	ÁREA TOTAL
NORTE	Propiedad de Manuel Vasco	17.34	Ld = 17.34	893.11
SUR	Propiedad Particular	8.06	8.06	
ESTE	Área Verde 1	Ld = 165.26	Ld = 165.26	
OESTE	Área Verde 2	Ld = 27.65	Ld = 27.65	
	Propiedad Particular	Ld = 131.95	Ld = 131.95	

**Artículo 7.- Calificación de Riesgos.**- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe Técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° I-0039-EAH-AT-DMGR-2021, ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos con oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1064-O del 25 de agosto del 2023, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

*“Al respecto, una vez que se ha analizado la información existente y el informe emitido del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Miranda Grande Las Praderas, me permito indicar que se ratifica lo indicado en el ítem 6. Calificación de Riesgo de la siguiente manera:*

**Movimientos en masa:** el AHHYC “Miranda Grande Las Praderas” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y un **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 4.”.

La aprobación de del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, se realiza en exclusiva consideración en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y

sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial , a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad 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 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 8.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de sesenta (60) años de existencia, con ochenta y uno coma veinte y cinco por ciento (81.25%) de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se regularizan las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje N27G	6.00 m
Calle N27I	10.00 m
Calle Oe6C	10.00 m
Calle N28	10.00 m
Pasaje N28	6,00 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:

Calzadas	100%
Aceras	100%

Bordillos	100%
Agua Potable:	100%
Alcantarillado:	100%
Energía Eléctrica	100%

**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, Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizaran la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, el plazo será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble regularizado, plazo que se contará a partir de la fecha de notificación de terminación de las obras de infraestructura por parte de la Administración Zonal.

El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre.

**Artículo 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 registrará 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 de los predios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir 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 y comunal a favor del Municipio; así mismo, el Área Municipal, establecida en la franja de protección de Talud, y el área de afectación vial en la que 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 produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**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 correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

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

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

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.-** De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° I-0039-EAH-AT-DMGR-2021, de 22 de noviembre de 2021, ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos con oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1064-O de 25 de agosto del 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios del lote cuatro (4) realicen las obras de mitigación respectivas en el corte de terreno ubicado en la parte posterior de la edificación presente, esta obra corresponde a la construcción de cunetas de coronación y muros de protección/contención, cuyos diseños serán realizados por un técnico responsable contratado por el propietario.
- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Las Praderas", ubicado en la parroquia Amaguaña, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miranda Grande Las Praderas", ubicado en la parroquia Amaguaña, 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, remitirá una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicios básicos.

**Cuarta.** - Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, solicitarán en debida forma a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), para que en el ejercicio de sus atribuciones y planificación procedan a realizar los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de agua potable, alcantarillado, hidrantes y energía eléctrica.

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

**Sexta.** - La Administración Zonal los Chillos, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio básicos, informará en debida y legal forma del inicio del plazo de ejecución de obras civiles a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande Las Praderas”, ubicado en la parroquia Amaguaña.

**Disposición Final.**- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de .... del 2024.

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ... de ... y ... de ... de 2024.- Quito,

Dra. Libia Fernanda Rivas Ordoñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

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

Dra. Libia Rivas Ordóñez  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**