



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador 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, señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

- 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 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.”;*



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

- 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”, 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 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 - 2022), establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que** el artículo 3716 de la Ordenanza No. 037-2022, sancionada el 16 de agosto de 2022, establece que, con la declaratoria de interés social del asentamiento humano de



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

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

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



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

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 planificación y el ordenamiento de la ciudad;
- Que** mediante Resolución número C128-2021 de 30 de diciembre de 2021, se aprobó el plan general de regulación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II “De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización” del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad;
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-3128-O, de 11 de octubre de 2022, suscrito por Jefe de la Unidad de Catastro Especial, se remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UGC-2022-3231 y la Cédula Catastral Nro. 17325 el 28 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de octubre de 2022 que contiene el detalle de la regularización de áreas, del predio 5147214 en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;
- Que** mediante Oficio s/n de 20 de mayo de 2022 que hace referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0904-O, el Ing. Emilio Maldonado, Director de Gestión de Territorio de la Administración Tumbaco, remite el informe técnico Nro. AZT-DGT-TV/2022/239 de Replanteo Vial, en el cual expone: *“Las proyecciones viales deben seguir el proceso de regularización y aprobación mediante Concejo Metropolitano y posterior declaratoria de Utilidad Pública conforme a la normativa legal vigente. Para edificar*



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

o habilitar el suelo deberá respetar el derecho de vía indicado.”; y, en sus observaciones establece: “1. Calle pública de conformidad a plano del asentamiento humano de hecho “Comité Promejoras del barrio nuevo amanecer, sector El Chamizal, Tercera Etapa”, aprobado con Ordenanza N° 0421 sancionada el 14/08/2013, y plano del asentamiento humano de hecho y consolidado “Nuevo Amanecer, sector el Chamizal, Cuarta Etapa”, aprobado con Ordenanza N° 0516 sancionada el 21/02/2014, efectuado para lotes colindantes a esta vía. (...)”;

- Que** mediante oficio No. 0540-EMMOP-GP-2022-OF, de 20 de mayo de 2022, la Gerencia de Panificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas remite el Informe de Nomenclatura Vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “La Delicia del Quinche”;
- Que** mediante Oficio Nro. EPMAAPS-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. EPMAAPS-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 EPMAAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”;*
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, emitido por Procuraduría Metropolitana, en el que consta el Informe Jurídico, el mismo que manifiesta: *“Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentre el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC. (...) En este contexto, y conforme con lo establecido por la disposición transitoria décimo cuarta*



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

de la Ordenanza PMDOT-PUGS No.001-2021 (que aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito), me permito sugerir que la Unidad Especial Regula Tu Barrio podrá realizar la coordinación respectiva con las Administraciones Zonales para efectuar el análisis y determinar la pertinencia de que los accesos viales para los AHHC se incorporen en los planes viales a ser aprobados por el Concejo Metropolitano”;

- Que** mediante oficio No. 0540-EPMMOP-GP-2022-OF, de 20 de mayo 2022, suscrito por el Gerente de planificación de la Empresa Publica Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite el plano actualizado digital en formato (pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”;
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0970-O de fecha 23 de junio de 2022, que contiene el Informe de Accidentes Geográficos No. STHV-DMC USIGC-2029-1029-AG, de fecha 20 de junio de 2022, suscrito por el Director Metropolitana de Catastro;
- Que** mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2022-0584-O, 26 de julio de 2022, suscrito por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, manifiesta *“Al respecto, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitió el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0108, el mismo que en su parte concluyente señala “(...) considera pertinente cambiar la clasificación del suelo a Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 2 (RU2); y zonificación D12 (D302-50), con el fin de continuar el proceso integral de regularización.”;*
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de 26 de julio de 2022, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando:

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



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”;

- Que** en la Mesa Institucional de 29 de septiembre del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-007, de 29 de septiembre del 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “La Delicia del Quinche”, a favor de sus copropietarios;
- Que** mediante 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-SGSG-DMGR-2023-1538-OF, de fecha 25 de agosto de 2023, emitido por el Director de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el cual se ratifica en lo manifestado en el informe técnico I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, principalmente en lo que corresponde a la calificación de riesgo, así como en las recomendaciones emitidas para dar continuidad al proceso de regularización;
- Que** mediante informe técnico No. IT-STHV-DMPPS-2023-0168, de 06 de septiembre de 2023, la dirección metropolitana de políticas y planeamiento del suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emite el informe técnico de factibilidad de zonificación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, y en su parte pertinente expone: *“(…) Con los*



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado “La Delicia del Quinche”, el mismo que se pone en consideración para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente”;

- Que** mediante Informe Técnico UERB-OC-IT-2023-030 de 18 de octubre de 2023, elaborado por la Analista Técnica, revisado y aprobado por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, realiza un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe UERB-OC-SOLT-2022-007, de 28 de septiembre de 2022, actualizando la información técnica del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, concluyendo: *“Se actualizaron los informes de riesgos e IRM, en los cuales ratifican la información. Adicionalmente, con el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “La Delicia del Quinche” manteniendo la clasificación de suelo urbano y recomienda un cambio de edificabilidad a D302-50, con lote mínimo de 300 m2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Nro. De pisos: 2; COS PB 50% y COS Total: 100%.”;*
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-AZT-2023-2545-O de 11 de diciembre de 2023, la Administradora Zonal Tumbaco, remite el Informe de Regularización Metropolitana No. 804357 emitido el 28 de noviembre de 2023, correspondiente al predio No. 5147214;
- Que** mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-031, aprobado por la Comisión de Ordenamiento Territorial, el 23 de diciembre de 2022, emitió dictamen favorable para primer debate, para conocimiento del proyecto de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, 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 REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA DELICIA DEL QUINCHE”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

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

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados. - Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, ubicado en la parroquia El Quinche.

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

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

Predio Número:	5147214	
Clave Catastral:	13240 06 008	
Número de lotes:	38	
Área Útil de Lotes	7.925,29 m ²	73,99%
Área de Vías	1.638,45 m ²	15,30%
Área verde y equipamiento comunal	972,97 m ²	9,08%
Área de protección de quebrada abierta y talud natural (Lotes)	174,00 m ²	1,62%
Área bruta del terreno(Área Total)	10.710,71 m ²	100,00%

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



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

El área total del predio No. 5147214, es la que consta en la Cédula Catastral No. 17325 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 28 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de octubre de 2022, y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

Zonificación:	D302-50
Lote mínimo:	300 m ²
Forma de Ocupación del Suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso Suelo Específico:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación en: (D302-50); Lote mínimo: 300 m²; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica; Uso Principal del Suelo (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50%, COS Total: 100%.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38.

Artículo 6.- Área Verde.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", conforme a la normativa vigente se les exonera el quince por ciento (15%) como contribución de área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de interés social; sin embargo, de manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes, un área total de 972,97 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

ÁREA VERDE				
LINDERO		EN PARTE (m)	TOTAL (m)	SUPERFICIE (m ²)
NORTE	AHHC Nuevo Amanecer, Sector Chamizal, Tercera Etapa	48,20	48,20	972,97
SUR	Lote 9	9,21	47,20	
	Lote 10	9,52		
	Lote 11	9,49		
	Lote 12	9,49		
	Lote 13	9,49		
ESTE	Lote 14	24,59	24,59	
OESTE	Cuerva de retorno calle Oe1M- radio de giro 9 m	6,60	30,70	
		24,10		

Artículo 7- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran en el oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitana General de Seguridad y Gobernabilidad, y el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, que determina: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que: **Movimientos en masa:** el AHHC “La Delicia del Quinche” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a deslizamientos.”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, se realiza en exclusiva consideración a que, en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no ponen en riesgo la vida o la seguridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusivamente de los técnicos que lo suscriben.

Artículo 8.- De las Vías. - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, contempla un sistema vial de uso público, debido a



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 45 años de existencia, con 52.63% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las vías con los siguientes anchos:

Calle N2C	9.00 m
Calle Oe1M	9.00 m

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

Calzadas	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable	74%
Alcantarillado	70%
Electricidad	70%

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

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Energía Eléctrica, Agua Potable, y Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizarán la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Delicia del Quinche", el



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

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 Tumbaco realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Tumbaco, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 12.- Del bloqueo temporal de predios. - Los lotes producto del presente fraccionamiento quedarán bloqueados temporalmente para realizar transferencias de dominio 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 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 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 “La Delicia del Quinche”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

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.

La presente ordenanza debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, constituye título de dominio del área verde a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano, 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 y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

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

La Administración Zonal Tumbaco deberá notificar a los copropietarios del asentamiento con seis 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

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

Disposiciones Generales

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



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

Segunda. - De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1018-OF, de la Secretaría Metropolitana General de Seguridad y Gobernabilidad, los copropietarios del asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el Informe No. I-0015-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio del 2022, ratificado mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-1538-OF, de fecha 25 de agosto de 2023.

- Se dispone que los propietarios/poseionarios de los lotes del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche” no realicen excavaciones en el terreno (desbanques o movimientos de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Se dispone que los propietarios y/o poseionarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de, 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 “La Delicia del Quinche”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

Tercera. - La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, una vez sellados los planos del fraccionamiento aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito, deberá remitir una copia certificada a las administraciones zonales y a las instancias dotadoras de servicio básicos.



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

Cuarta.- Disponer a los Copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, una vez inscrita la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, 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.

Requerir a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) y la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), que una vez culminen con la ejecución de las obras de infraestructura en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Delicia del Quinche”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

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 “La Delicia del Quinche”, parroquia El Quinche, notificarán a los copropietarios del asentamiento humano y a la Administración Zonal Tumbaco con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de su competencia.

Sexta. - La Administración Zonal Tumbaco, 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 “La Delicia del Quinche”, parroquia El Quinche.

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 ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, al primer día del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 009 ordinaria de 11 de julio de 2023 (primer debate); y, No. 088 ordinaria de 1 de octubre de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de octubre de 2024.

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 2 de octubre de 2024.



ORDENANZA No. 190-2024-AHHC

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 2 de octubre de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO