



ORDENANZA No. 191-2024-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. 191-2024-AHHC

- Que** el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece que las atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “ (...) *a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...);*
- Que** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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.”;*



ORDENANZA No. 191-2024-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 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 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



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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*



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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 planificación y el ordenamiento de la ciudad;
- Que** mediante Resolución número C039-2021 de 02 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



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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 N° GADDMQ-SGSG-2021-0899-OF, de 09 de abril de 2021, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico N° I-0017-ECH-AT-DMGR-2021, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle: **“Movimiento de masa:** el AHHC “San Carlos de Alangasí VIII Etapa” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Bajo Mitigable** para la totalidad de los lotes;
- Que** mediante Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2021-0085, de 29 de abril de 2021, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, establece *“Finalmente y con los antecedentes y la información anexa constante en el presente documento, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, una vez se solvente las recomendaciones indicadas, considerará factible el cambio de zonificación (ocupación y edificabilidad) para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN CARLOS DE ALANGASÍ VIII ETAPA” (...);*
- Que** mediante oficio No. 0764-EPMMOP-GP-2022-OF, de 07 de julio de 2022, el Gerente de Planificación de la EPMMOP, remite el plano actualizado que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento San Carlos de Alangasí VIII;
- Que** mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-2022-0078-IT, de 25 de julio de 2022, la Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal Los Chillos, en el cual expone: *“CALLE OE8C: Actualmente según trazado vial del sector de 8.00m de ancho de vía total, medido a 4.00m desde el eje a línea de fábrica, determinándose que no existe*



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

afectación a esta vía. CALLE S/N: Actualmente según trazado vial del sector de 10.00m de ancho de vía total, medido a 5.0m desde el eje a línea de fábrica, determinándose una afectación promedio de 1.00m de fondo, por todo el frente a esta vía.”;

- Que** mediante Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-1485-M, de 30 de agosto de 2022, de regularización de áreas, la Jefe de la Unidad de Gestión Catastral, remite el Informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2022-2849 en relación al predio 607459, adjuntando la Cédula Catastral la misma que fue legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Que** mediante Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-1484-M, de 30 de agosto de 2022, Regularización de Áreas, la arquitecta Lucía Loor, Jefe de la Unidad de Gestión Catastral, remite el Informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2022-2849 en relación al predio 578750, adjuntando la Cédula Catastral;
- Que** en la Mesa Institucional de 31 de agosto del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. UERB-OC-SOLT-2022-005, de 30 de agosto de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- Que** mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-2022-0133-IT, de 12 de diciembre de 2022, la Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal Los Chillos, en el cual expone: *“CALLE ARGENTINA: Actualmente según trazado vial del sector de 8.00m de ancho de vía total, medido a 4.00m desde el eje a línea de fábrica, determinándose que no existe afectación a esta vía. CALLE OE8B: Actualmente según trazado vial del sector de 10.00m de ancho de vía total, medido a 5.0m desde el eje a línea de fábrica, determinándose una afectación promedio de 1.00m de fondo, por todo el frente a esta vía.”;*
- 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



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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”;*

Que mediante Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0696-OF, de 21 de abril de 2023, emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad remite el Informe Técnico N° I-009-EAH-AT-DMGR-2023, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle: Movimientos en masa: el AHHYC “San Carlos de Alangasí VIII Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para la totalidad de los lotes;

Que mediante Oficio STHV-2023-1676-O, de 5 de diciembre de 2023, se remite el informe No. IT-STHV-DMPPS-2023-0236, de 20 de noviembre de 2023, suscrito por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el cual concluye: *“(...) Con los antecedentes descritos, se emite el presente informe técnico de factibilidad de cambio de normativa urbanística del asentamiento humano de hecho denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, 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-2023-035 de 21 de diciembre 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-2022-005, de 30 de agosto de 2022, actualizando la información técnica del asentamiento humano de hecho y



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, concluyendo: *“Se actualizó el informe de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda donde se registra la equivalencia de la equiparación de uso de suelo para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “San Carlos de Alangasí VIII Etapa” manteniendo la clasificación de suelo urbano y recomienda un cambio de edificabilidad a D303-70, con lote mínimo de 300 m², Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Nro. De pisos: 3; COS PB 70% y COS Total: 140%.”;*

Que Mediante Informe de Comisión No. IC-COT-2022-030, 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 asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, 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 “SAN CARLOS DE ALANGASÍ VIII ETAPA”, 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 números 578750 y 607459, sus pasajes y mantener la zonificación en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí 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



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí,

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, ubicado en la parroquia Alangasí, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, solo podrán ser fraccionarlos o divididos siempre y cuando lo permita la zonificación.

Artículo 3.- Especificaciones técnicas. -

Nº de predio:	578750		607459
Clave Catastral:	2221402022		2221402024
Área útil de lotes:	4.105,25	m ² .	87,47%
Área de pasajes:	508,72	m ² .	10,75%
Área de afectación vial (Lotes)	79,21	m ² .	1,77%
Área bruta del Terreno (Área Total):	4.693,18	m ² .	100,00%

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 578750, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 17044 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 30 de agosto de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de octubre de 2022.

El área total del predio No. 607459, es la que consta en la Cédula Catastral en unipropiedad No. 17045 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, el 30 de agosto de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de octubre de 2022.



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

Artículo 4.- Zonificación de lotes. - La zonificación de los predios 578750 y 607459, son:

Zonificación:	D303-70	D303-70
Lote mínimo:	300 m ²	300 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal de suelo:	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2	(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

Los lotes fraccionados mantendrán su zonificación en D303-70, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Lote mínimo: 300 m²; Nro. De pisos: 3; COS PB 70% y COS Total: 140%.”; Uso de Suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2.

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 vigente, los lotes 5, 6, 7; y, 8.

Artículo 6.- Exoneración del porcentaje del Área verde. - Los copropietarios de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 7.- Calificación de Riesgos.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° I-0017-ECH-AT-DMGR-2021, en el cual, califica en



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

el numeral 6.1 ratificado mediante Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0696-OF, de 21 de abril de 2023, 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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para la totalidad de los lotes.”*

La aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa” 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 inseguridad 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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de sesenta y un (61) años de existencia, con sesenta y tres coma



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

sesenta por ciento (63,60%), 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 los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje S2A	4,00m
Pasaje Oe8D	4,00m
Pasaje Oe8C	3,00m

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:

Calzada:	70%
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 y Alcantarillado) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Carlos de Alangasí VIII Etapa", de la parroquia Alangasí, 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 hasta tres (3) años a partir de dicha notificación.



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí, 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 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.



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante el Notario Público e inscribir la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación. - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante Resolución Administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición sin ninguna otra solemnidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

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

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo. - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal 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 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 integrantes de esta Ordenanza.



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

Segunda. - De acuerdo al Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° I-0017-ECH-AT-DMGR-2021, de 07 de abril de 2021, ratificado mediante Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0696-OF, de 21 de abril de 2023, el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se dispone que los propietarios y/o posesionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de 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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí, lo descrito en el informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

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

Cuarta.- Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí, 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



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí , 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 “San Carlos de Alangasí VIII Etapa”, de la parroquia Alangasí .

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.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA No. 191-2024-AHHC

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. 277 ordinaria de 4 de abril 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.

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

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO