



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1618-OF**

**Quito, D.M., 29 de septiembre de 2023**

**Asunto:** REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "LOMA HERMOSA"

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, me permito informar que, asumo la iniciativa legislativa para el tratamiento del proyecto ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "LOMA HERMOSA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, adjunta al memorando No. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0343-M, con sus respectivos anexos.

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se comunique con su contenido a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

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



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-1618-OF**

**Quito, D.M., 29 de septiembre de 2023**

Anexos:

- Loma Hermosa.pdf

Copia:

Señora Magíster

Carina Isabel Vance Mafla

**Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
CIUDADANA**

Señor Arquitecto

Alfonso Bolivar Guayacundo

**Director Ejecutivo**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN  
CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**



Firmado electrónicamente por:  
**CHRISTIAN PABEL  
MUNOZ LOPEZ**



## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el “*derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”.

El Concejo Metropolitano y la Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y de la Comisión de Ordenamiento Territorial, gestionan procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación del 90.47%; al inicio del proceso de regularización contaba con 19 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 20 años de asentamiento, 21 lotes a fraccionarse y 84 beneficiarios.

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**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** el artículo 424 del COOTAD establece que en el área verde, comunitaria y vías que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de*

## ORDENANZA No.

*urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público (...);*

- Que** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...);”*
- Que** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que** la Unidad Especial “Regula tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que** la Ordenanza 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”;*

## ORDENANZA No.

- Que,** por medio de la 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** 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento de ser admitido a trámite, 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 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento de ser admitido a trámite, 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** el artículo 3730 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento de ser admitido a trámite 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 (...)*”;

## ORDENANZA No.

- Que** el artículo 3759 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento de ser admitido a trámite, en su parte pertinente de las garantías dispone: “(...) *En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.*”;
- Que** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente al momento de ser admitido a trámite, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “(...) *Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;*(...)”
- Que** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que** mediante Oficio Nro. 0149-EPMMOP-GP-2022-OF de 07 de febrero de 2022, suscrito por el Arq. Hidalgo Aurelio Núñez Lucio, Gerente de Planificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el plano en archivo digital de fecha 04 de febrero de 2022, el mismo que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Loma Hermosa”;
- Que** mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2022-0359-O, de 14 de febrero de 2022, suscrito por la Abg. Laura Vanesa Flores Arias, Administradora Zonal La Delicia, al Director de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” informa: en el cual expone: “*Sírvase encontrar el Informe Técnico N.- 016-UTYV-22, firmado por el Arq. Edison Cuaical Jefe de La Unidad de Territorio y Vivienda de esta Administración, mismo que contiene la información solicitada.*”;
- Que** mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1796-OF, de 01 de noviembre de 2022, suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el Informe de Riesgos No. I-025-EAH-AT-DMGR-2022, fecha 01 de noviembre de 2022, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que: “*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 “Loma Hermosa” presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, **Riesgo Muy Alto Mitigable** para los lotes 12, 13, 14, 19, 21, 49, 50 y 51 (Mapa 10.5).*”;

## ORDENANZA No.

- Que** mediante informe Socio organizativo, Legal y Técnico No. 006-UERB-AZLD-SOLT-2022, de 23 de diciembre de 2022, suscrito por el ingeniero Santiago Manosalvas Cedeño, Coordinador de Gestión de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, La Delicia y Eugenio Espejo, se justifica la tenencia legal de la propiedad además en su parte pertinente concluye que: *“De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”, al análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación del instrumento encuesta socio económica, y de la información verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento, no cubren las necesidades básicas, esto sumado a que en este asentamiento habitan personas de la tercera edad, constituyéndose en un grupo vulnerable, y que la falta de recursos económicos en los que vive la población, afecta a su calidad de vida, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Loma Hermosa”, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.”;*
- Que** la Mesa Institucional No. 005-UERB-AZLD-2022 de 30 de diciembre de 2022, aprobó el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 007-UERB-AZLD-SOLT-2022, de 23 de diciembre de 2022, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio “Loma Hermosa”, 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 Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0021-OF, de 05 de enero de 2023, suscrito por el Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el alcance al Informe de Riesgos No. I-025-EAH-AT-DMGR-2022, fecha 01 de noviembre de 2022, en el cual, manifiesta: *“(...) el asentamiento Loma Hermosa solo cuenta con 21 lotes. Por lo tanto, indicarle que, debido a un error involuntario de esta Dirección, se incluyó lote con la numeración 49, 50 y 51; sin embargo, este error no representa un cambio en el criterio de calificación de riesgos para el asentamiento, por lo tanto, se manifiesta que:*

## ORDENANZA No.

*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 “Loma Hermosa” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19 y 21. Finalmente, indicarle que las recomendaciones descritas en el informe I-025-EAH-AT-DMGR-2022 se mantienen sin ninguna modificación.”;*

**Que** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-0027-M, de 10 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Lucia Zenayda Loor Zambrano, Jefa de la Unidad de Gestión Catastral, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en el que manifiesta “*Al respecto, informo a usted que se procedió con la actualización catastral de los predios No.1285169 y 1285218, en base al levantamiento planimétrico y documentos de propiedad presentados; información que es de exclusiva responsabilidad del profesional y propietario del inmueble.*”; y,

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

### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO “LOMA HERMOSA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios número 1285218 y 1285169; y, mantener su zonificación, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, ubicado en la parroquia El Condado, 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 Barrio “Loma Hermosa”, ubicado en la parroquia El Condado, y de los funcionarios públicos que emitieron los informes habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

## ORDENANZA No.

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

Los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, ubicado en la parroquia El Condado, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

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

<b>Predio Número:</b>	1285169	1285218
<b>Zonificación actual:</b>	D3 (D203-80)	
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>	
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica	
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2	
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano	
<b>Número de lotes:</b>	21	
<b>Área Útil de Lotes</b>	5.715,04 m <sup>2</sup>	
<b>Área total del terreno ( Área bruta )</b>	5.715,04 m <sup>2</sup>	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 21 signados del uno (1) al veintiuno (21), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El área total del predio No. 1285169, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18163, del 09 de enero de 2023, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro; inscrita en el Registro de la Propiedad el xx de xx de 2023 y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 1285218, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18164, del 09 de enero de 2023, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro inscrita en el Registro de la Propiedad el XX de XX de 2023 y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2256 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA No.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.** - Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación actual: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos: 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción.** - Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes: 2, 6, 7 y 15.

**Artículo 8.- Exoneración del porcentaje de área verde.**- A los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, 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 9- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Loma Hermosa”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-025-EAH-AT-DMGR-2022, fecha 01 de noviembre de 2022, y su alcance, recibido mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0021-OF, de 05 de enero de 2023, en el cual, califica en el numeral 6.1 referente al nivel de riesgo para la regularización de tierras indicando que:

*“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 “Loma Hermosa” presenta un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 12, 13, 14, 19 y 21.*

*Finalmente, indicarle que las recomendaciones descritas en el informe I-025-EAH-AT-DMGR-2022 se mantienen sin ninguna modificación.”.*

La aprobación de este AHHYC, se realiza en exclusiva consideración a que en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos y sus alcances, se concluye expresamente que el riesgo para el asentamiento es mitigable; y, por tanto, no pone en riesgo la vida o la integridad de las personas, informe cuya responsabilidad es exclusiva de los técnicos que lo suscriben.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que

## ORDENANZA No.

condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- De las Vías.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de más 20 años de existencia, con 50% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al fraccionamiento de la propiedad del Sr. Filimon Rojas Carrera y Otros, según Informe No. 07-75819-1 de fecha 23 de noviembre de 2007.

**Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

<b>Calzadas</b>	100%
<b>Bordillos</b>	100%
<b>Aceras</b>	100%
<b>Agua Potable</b>	100%
<b>Alcantarillado</b>	100%
<b>Energía eléctrica</b>	100%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.** - Para la ejecución de las obras civiles, podrán ser realizadas, bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión.

Para el cumplimiento de las obras de infraestructura (Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, 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 cinco (5) años a partir de dicha notificación.

Para el cumplimiento de las obras civil (Calzadas, Bordillos, Aceras) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, 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.

## ORDENANZA No.

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.** - La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización, como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable, conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.** - En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, quedan gravados con segunda hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrá levantarse con el cumplimiento de las obras civiles y de infraestructura conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de que se continúe con el trámite de ejecución de multas. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.** - Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, 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;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3749 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 17.- De la partición y adjudicación.** - Se faculta al señor Alcalde para que, mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

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

## ORDENANZA No.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de infraestructura, serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente, a petición de parte o de oficio debidamente motivado.

La Administración Zonal La Delicia, deberá notificar a los copropietarios del asentamiento (6) seis meses antes de la conclusión del plazo establecido.

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

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

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-025-EAH-AT-DMGR-2022, 01 de noviembre de 2022, y su alcance, recibido mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0021-OF, de 05 de enero de 2023; el asentamiento deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Se debe realizar el acondicionamiento de las vías internas y la canalización adecuada hacia redes públicas a fin de evitar procesos de erosión superficial.
- Los propietarios de los lotes 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 20, 21 como medida de mitigación del riesgo deben realizar los muros de protección y/o estabilización conforme así lo determine un profesional competente y posterior al respectivo estudio y análisis técnico de estabilidad de terreno el mismo que deberá constar en el informe de obras de mitigación.
- Se recomienda 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 Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- Posterior a la regularización del AHHYC “Loma Hermosa”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis deberán iniciar el proceso de regularización de construcciones de acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 004 de 2019, además aquellas que no dispongan de un diseño estructural

## ORDENANZA No.

o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Loma Hermosa”, 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.

**Cuarta.** - La presente Ordenanza se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Quinta.** – Disponer a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Loma Hermosa”, una vez inscrita la Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad, soliciten 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 Barrio “Loma Hermosa”, deberán notificar a los copropietarios asentamiento humano y a la Administración Zonal La Delicia con el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura que son de sus atribuciones.

Finalmente se dispone a la Administración Zonal La Delicia que, una vez que tenga el acta de entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura por parte de las empresas públicas dotadoras del servicio, deberán informar 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 Barrio “Loma Hermosa”.

**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 2023

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

ORDENANZA No.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2023- Quito,

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**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 el Señor Alcalde Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ..... de ..... 2023.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0343-M**

**Quito, D.M., 06 de junio de 2023**

**PARA:** Pabel Muñoz López  
**Alcalde Metropolitano**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ASUNTO:** Se remite el expediente del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Loma Hermosa", para el proceso de emisión de iniciativa legislativa del ejecutivo

De mi consideración:

Con el fin de continuar con el proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Loma Hermosa", mismo que fue puesto en conocimiento de esta Secretaría General mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O de 31 de mayo de 2023, suscrito por el Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula tú Barrio", me permito informar que, este expediente no cuenta con la iniciativa legislativa del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que solicito gentilmente a su autoridad se proceda con la remisión del proceso en ciernes a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para que proceda de conformidad con la normativa vigente.

Para descargar el expediente íntegro del asentamiento humano de hecho y consolidado antes referido, favor ingresar al siguiente link:  
[https://1drv.ms/f/s!Atr6HBScV9\\_khacKYXhLKowuEPKnGA](https://1drv.ms/f/s!Atr6HBScV9_khacKYXhLKowuEPKnGA)

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Carina Isabel Vance Mafla  
**SECRETARÍA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Referencias:  
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O

Anexos:  
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O.pdf

Copia:  
Sr. Arq. Alfonso Bolivar Guayacundo  
**Director Ejecutivo**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: FAUSTO AMABLE PARDO AGUIRRE	fp	SGCTYPC-AL	2023-06-02	
Aprobado por: Carina Isabel Vance Mafla	cv	SGCTYPC	2023-06-06	

*renace*



**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0343-M**

**Quito, D.M., 06 de junio de 2023**

*vance*



Firmado electrónicamente por:  
**CARINA ISABEL  
VANCE MAFLA**



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O**

**Quito, 31 de mayo de 2023**

**Asunto:** Envío de expediente del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Loma Hermosa", para el proceso de emisión de iniciativa legislativa

Señora Magíster

Carina Isabel Vance Mafla

**Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", entidad adscrita a la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que fundamenta su gestión en procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de los de asentamientos humanos de hecho y consolidados a nivel del Cantón Quito, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de asentamientos dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad de conformidad a lo establecido en la Resolución No. A0010 suscrita el 19 de marzo de 2010.

Con la finalidad de dar continuidad al proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Loma Hermosa", al amparo de la Resolución número C128-2021, en beneficio de diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados, me permito respetuosamente solicitar efectúe el proceso pertinente, a fin de que se ponga en conocimiento del señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, para la emisión de la iniciativa legislativa del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

En este contexto, tengo a bien remitirle el expediente digital No 185 - AZLD, el mismo que contiene el siguiente detalle de documentos:

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O

Quito, 31 de mayo de 2023

AHHyC denominado "Loma Hermosa"			
EXPEDIENTE No. 185 - AZLD			
Nro.	Nombre del archivo	Fojas útiles	Secuencia
1.-	Informes Interinstitucionales	033	001-033
2.-	Comunicaciones Internas	032	034-065
4.-	Documentos Técnicos	008	066-073
5.-	Documentos Socio - Organizativos	047	074-120
6.-	Documentos Legales	313	121-433
7.-	Solicitud	001	434
8.-	Detalle del Expediente	002	435-436
9.-	Proyecto de Ordenanza + CD	017	437-453
10.-	Informe SOLT	020	454-473
11.-	Acta de Mesa Institucional	005	474-478
13.-	Anexo 6 - Informes	016	479-494
14.-	Anexo 5 - Certificado - IRM	007	495-501
15.-	Anexo 4 - Datos del Asentamiento	002	502-503
16.-	Anexo 3 - Plano General	002	504-505
17.-	Anexo 2 - Lotes por Excepción	002	506-507
18.-	Anexo 1 - Cuadro de Áreas	003	508-510
20.-	Presentación + CD	009	511-519
21.-	Memorandos de envío de expediente digital	002	520-521
	<b>TOTAL</b>		<b>521</b>

Adjunto sírvase encontrar el vinculo virtual donde podrá acceder a la información:  
[https://1drv.ms/f/s!Atr6HBSv9\\_khacKYXhLKowuEPKnGA](https://1drv.ms/f/s!Atr6HBSv9_khacKYXhLKowuEPKnGA)

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Alfonso Bolivar Guayaundo

**DIRECTOR EJECUTIVO**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**



**Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0725-O**

**Quito, 31 de mayo de 2023**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ana Gabriela Espín Renjifo	ae	SGCTYPC-UERB	2023-05-31	
Aprobado por: Alfonso Bolívar Guayacundo	ab	SGCTYPC-UERB	2023-05-31	



Firmado electrónicamente por:  
**ALFONSO BOLIVAR  
GUAYACUNDO**

