



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2024-0095-OF**

**Quito, D.M., 25 de enero de 2024**

**Asunto:** REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "SANTA ISABEL" DE COTOCOLLAO

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

De mis consideraciones:

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 67.51, 67.52 y 67.56 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "SANTA ISABEL" DE COTOCOLLAO, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, remitida mediante memorando No GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0767-M.

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-2024-0095-OF**

**Quito, D.M., 25 de enero de 2024**

Anexos:

- ANEXO 1.pdf
- Proyecto de Ordenanza 25-01-2024.pdf



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



**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0767-M**

**Quito, 26 de mayo de 2023**

**PARA:** Sra. Mgs. Carina Isabel Vance Mafla  
**Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y**  
**PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**ASUNTO:** Envío de expediente del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Santa Isabel" de Cotocollao, para el proceso de emisión de iniciativa legislativa.

Señora Secretaria.

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 Barrio "Santa Isabel" de Cotocollao, al amparo de lo dispuesto en el artículo 2 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 del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

En este contexto, tengo a bien remitirle el expediente digital No 189 - AZLD, el mismo que contiene el siguiente detalle de documentos:

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0767-M

Quito, 26 de mayo de 2023

<b>AHHyC denominado Barrio "Santa Isabel" de Cotocollao</b>			
<b>EXPEDIENTE No. 189 - AZLD</b>			
<b>Nro.</b>	<b>Nombre del archivo</b>	<b>Fojas útiles</b>	<b>Secuencia</b>
1.-	Informes Interinstitucionales	033	001-033
2.-	Comunicaciones Internas	040	034-073
3.-	Documentos Técnicos	016	074-089
4.-	Documentos Socio - Organizativos	026	090-115
5.-	Documentos Legales	422	116-538
6.-	Solicitud	001	539
7.-	Detalle del Expediente	002	540-541
8.-	Proyecto de Ordenanza + CD	010	542-551
9.-	Informe SOLT	020	552-571
10.-	Acta de Mesa Institucional	006	572-577
11.-	Anexo 6 - Informes	021	578-598
12.-	Anexo 5 - Certificado - IRM	010	599-608
13.-	Anexo 4 - Datos del Asentamiento	002	609-610
14.-	Anexo 3 - Plano General	002	611-612
15.-	Anexo 2 - Lotes por Excepción	002	613-614
16.-	Anexo 1 - Cuadro de Áreas	004	615-618
17.-	Presentación + CD	009	619-627
18.-	Memorandos de envío de expediente digital	002	627-628
<b>TOTAL</b>			<b>628</b>

Adjunto sírvase encontrar el vinculo virtual donde podrá acceder a la información:

Plataforma	One Drive
Link	<a href="https://1drv.ms/f/s!Atr6HBScV9_khacHb1HUETGJCDIHQA?e=QVwJHr">https://1drv.ms/f/s!Atr6HBScV9_khacHb1HUETGJCDIHQA?e=QVwJHr</a>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0767-M

Quito, 26 de mayo de 2023

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Alfonso Bolivar Guayacundo

**DIRECTOR EJECUTIVO**

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

Copia:

Srta. Arq. Ana Gabriela Espín Renjifo

**Coordinador de Gestión de la Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo**

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Gabriel Andrés Albuja Espinosa	gae	SGCTYPC-UERB	2023-05-16	
Aprobado por: Alfonso Bolivar Guayacundo	ab	SGCTYPC-UERB	2023-05-26	



Firmado electrónicamente por:  
**ALFONSO BOLIVAR  
GUAYACUNDO**



## 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 Comisión de Ordenamiento Territorial y la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, determinan la norma y gestiona los 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 “Santa Isabel” de Cotocollao, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación del 88.88%; al inicio del proceso de regularización contaba con 59 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 60 años de asentamiento, 18 lotes a fraccionar y 72 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 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-COT-2023-xxxx de xx de xxxxxx de 2023, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial;

### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

**Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

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

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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,** de conformidad a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que, dentro de las Disposiciones Reformatorias, Primera, se reforma el Art. 424 del COOTAD, sobre el porcentaje de área verde, comunal y vías, en su último párrafo manifiesta que *“(...) se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o ventas (...)”*;
- 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*



## ORDENANZA No.

*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 de 16 de agosto de 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, último párrafo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 Metropolitana de Quito 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, 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 3750 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente de la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales dispone: *“... En lo referente a la contribución de las áreas verdes y de equipamiento público de asentamientos ubicados en áreas rurales, se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”*

## ORDENANZA No.

- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 No. GADDMQ-AZLD-2022-1471-O, de 14 de junio de 2022, la Abg. Laura Vanesa Flores Arias, Administradora Zonal La Delicia, en el cual expone: “*Sírvase encontrar el Informe Técnico N. – 064-UTYV-22 y 065-utyv-22, firmado por el Arq. Edison Cuaical, Jefe de La Unidad de Territorio y Vivienda de esta Administración zonal, documento que contiene la información solicitada.*”
- Que,** en la Mesa Institucional de 30 de diciembre del 2022 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 05-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 “Santa Isabel” de Cotocollao, a favor de sus copropietarios.
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.
- Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0957-M, de 26 de julio de 2022, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite el Informe de Riesgos No. I-0016-EAH-AT-DMGR-2022, fecha 26 de julio de 2022, el mismo que determina: “***Movimientos en masa: el AHHYC “Santa Isabel” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.***”
- Que,** mediante Oficio Nro. 0581-EPMMOP-GP-2022-OF de 02 de junio de 2022, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, remite el plano en archivo digital de fecha 31 de mayo de 2022, aprobado por el Arquitecto Hidalgo Núñez, Gerente de Planificación de la EPMMOP, el mismo que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao.

## ORDENANZA No.

**Que,** mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-2406-M, de 28 de diciembre de 2022, emitido por la Arq. Lucia Zenayda Loor Zambrano Jefa de la Unidad de Gestión Catastral, manifiesta *“En atención al documento No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1488-M ingresado mediante el Sistema de Trámites en Línea a través de la plataforma SITRA, el cual solicita la Regularización de Excedentes o Diferencias de áreas de terreno Dentro del ETAM (Error Técnico Aceptable de Medición) del predio signado con el No. 775145 (Clave Catastral 42801-13-001), 252392 (Clave Catastral 42801-05-001) localizado en la parroquia EL CONDADO del Distrito Metropolitano de Quito. Al respecto, informo a usted que se procedió con la actualización alfanumérica y gráfica del predio 775145, 252392, en base al levantamiento planimétrico y documentos de propiedad presentados; información que es de exclusiva responsabilidad del profesional y propietario del inmueble.”.*

**Que,** mediante informe No. 05-UERB-AZLD-SOLT-2022, de 23 de diciembre de 2022, suscrito por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, La Delicia y Eugenio Espejo, se justifica la tenencia legal de la propiedad y se sugiere que: *“De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, (...), y al análisis socio, técnico y legal respaldado en 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 “Santa Isabel” de Cotocollao, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.”.*

**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) y x); 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 “SANTA ISABEL” DE COTOCOLLAO, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento de los predios número 775145 y 252392; y sus vías, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, a favor de sus copropietarios.

## ORDENANZA No.

**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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, 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 a 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.

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

Los propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, 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>	775145	252392
<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>	<b>18</b>	
<b>Área Útil de Lotes</b>	6.506,25 m <sup>2</sup>	
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>	<b>6.506,25 m<sup>2</sup></b>	

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 18, signados del uno (1) al dieciocho (18) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

De acuerdo al artículo 424 del COOTAD, el área de vías constante en el presente artículo será cedida de manera gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA No.

El área total del predio No. 775145, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18146, del 28 de diciembre de 2022, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal.

El área total del predio No. 252392, es la que consta en la Cédula Catastral en Unipropiedad No. 18147, del 28 de diciembre de 2022, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificadas y regularizadas de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal.

**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 de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, el lote número 18.

**Artículo 8.- Área Verde.** - Los copropietarios de los predios donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, se le exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes, conforme la normativa vigente.

**Artículo 9- Calificación de Riesgos.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Isabel” de Cotocollao, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. I-0016-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio de 2022, el mismo que determina: *“Para Movimientos en Masa: el AHHYC “Santa Isabel” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”*.

La aprobación de este AHHYC, 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 10.- De las Vías.** - El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 59 años de existencia, con 88.88% de consolidación de viviendas, cuentan con obras civiles y de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las siguientes vías, con los siguientes anchos:

## ORDENANZA No.

<b>Calle Velasco Ibarra:</b>	(Variable) 10,00m - 6,00m
<b>Calle Belén Histórico:</b>	(Variable) 10,00m - 6,00m
<b>Calle Oe13</b>	(Variable) 8,00m - 4,00m
<b>Calle Oe12E</b>	(Variable) 8,00m - 4,00m

**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>Agua Potable</b>	11.12%
<b>Electricidad</b>	11.12%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** Para la ejecución de las obras 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 (Agua y Energía Eléctrica) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, 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.

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

**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 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 de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, 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 ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que se podrán levantar con el

## ORDENANZA No.

cumplimiento de las obras 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 “Santa Isabel” de Cotocollao, 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 inscribir 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.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de vías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano.

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.** La Administración Zonal La Delicia, queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de las obras de infraestructura.

La Administración Zonal La Delicia deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a 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 18.- 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 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 solicitar el auxilio de la Policía Nacional o 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.

## ORDENANZA No.

### Disposiciones Generales

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

**Segunda.** - De acuerdo al Memorando No GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-0957-M, de fecha 26 de julio de 2022, 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-0016-EAH-AT-DMGR-2022, de 26 de julio de 2022.

- Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Santa Isabel” no deben realizar 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 recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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).

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Santa Isabel”, 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.** – Una vez inscrita la Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, deberá realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable incluyendo la instalación de hidrantes en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao cumpliendo con lo señalado en el menor tiempo posible y de acuerdo a la planificación de la EPMAPS.

**Cuarta.**- Se dispone a 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.

**Quinta.** - Conforme el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, no están obligados a soterrar su infraestructura, sin embargo a fin de alinearse al Plan Metropolitano de Intervención (PMI), gestionarán su planificación de las redes a ser soterradas en su sector articulado al Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de redes e infraestructura de telecomunicaciones, expedido por el órgano rector de las telecomunicaciones y a la planificación



## ORDENANZA No.

institucional de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, y con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y con los instrumentos de planificación del espacio público.

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

**Séptima.-** Disponer a los Copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Santa Isabel” de Cotocollao, una vez inscrita la presente 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 “Santa Isabel” de Cotocollao, deberán notificar a los copropietarios del 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.

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

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

Dra. Libia Rivas Ordóñez

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

**ORDENANZA No.**

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 Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito