**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 “Miranda Grande sector Los Sauces”, ubicado en la parroquia Amaguaña, tiene una consolidación del 57.14%; al inicio del proceso de regularización contaba con 54 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 58 años de asentamiento, 21 lotes a fraccionar 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 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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-2022-xxxx de xx de xxxxxx de 2022, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial;

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** 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 agilitar 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”;*

**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,** 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,** 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.”*

**Que,** elCódigo 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-AZVCH-2021-0040-IT, de 07 de octubre de 2021, la Sra. Mercy Nardelia Lara Rivera, Administradora Zonal Valle de los Chillos, en el cual expone: *“La comunidad deberá proponer a la unidad Especial Regula tu Barrio la curva de retorno para conexión al trazado vial aprobado. Una vez aprobada la ordenanza se procederá a la modificación de la curva de retorno que actualmente se encuentra aprobado mediante informe IC-2014-015 con fecha 27 de febrero de 2014.*”

**Que,** mediante informe No. 12-UERB-OC-SOLT-2018, de 29 de noviembre de 2018, suscrito por el Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, Oficina Central, se justifica la tenencia legal de la propiedad y se sugiere que: Conforme con el análisis realizado se lo considera al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Miranda Grande Sector Los Sauces”, y cumple con las condiciones socioeconómicas, legales y físicas para ser declarado de INTERES SOCIAL, dentro del proceso de regularización.

**Que,** en la Mesa Institucional de 29 de noviembre del 2018 se aprobó el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 12-UERB-OC-SOLT-2018, de 29 de noviembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, denominado: “Miranda Grande sector Los Sauces”, a favor de sus copropietarios.

**Que,** el Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 260-AT-DMGR-2018, fecha 14 de septiembre del 2018, el mismo que determina **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Miranda Grande Sector Los Sauces” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable (lotes 1, 2, 3, 6 y 11), y Riesgo Bajo Mitigable (lotes restantes); frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

**Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0206-OF, de 31 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Miranda Grande Sector Los Sauces” presenta **un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 y Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 6 y 11 frente a deslizamientos.**

**Que,** mediante decisión de la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión Ordinaria No. 014, de 10 de enero de 2020, se solicita la elaboración de un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe Nº 12-UERB-OC-SOLT-2018, de 29 de noviembre del 2018, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción;

**Que,** mediante Informe Técnico s/n de 11 de mayo de 2020, emitido por el Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe Nº 12-UERB-OC-SOLT-2018, de 29 de noviembre del 2018, conforme al Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, se determinan los lotes por excepción a todos aquellos lotes que tengan una superficie inferior a la zonificación propuesta.

**Que,** mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2020-0407-O, de 31 de julio de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, Subrogante, manifiesta *“en atención al Memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0652-M, de 27 de julio de2020, mediante el cual hacen referencia al Oficio No.GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0705-O del 16 de julio de 2020, enviado por el Abg. Paúl Muñoz Mera, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, donde remitió un listado con 28 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, para que de conformidad a lo dispuesto por la Comisión de Ordenamiento Territorial, los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social que requieran cambios de zonificación cuenten con el informe ratificatorio o de factibilidad, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica lo siguiente:* “Con la documentación del barrio y la información constante en dicha matriz, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado “MIRANDA GRANDE SECTOR LOS SAUCES”.

**Que,** mediante Oficio Nro. EPMAPS-GT-0122-2021, de 12 de febrero de 2021, emitido por el Gerente Técnico de Infraestructura de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento remite el Oficio No. EPMAPS-GT-2021-0111, de 10 de febrero de 2021, en el cual informa: “De acuerdo a las “Normas de Diseño de Sistemas de Agua Potable para la EMAAP-Q, 01-AP-AMAAPQ-2008”, la instalación de hidrantes es un requisito técnico obligatorio que se deben considerar en los diseños de redes de agua potable, con la finalidad de garantizar obras seguras, durables, de funcionamiento adecuado, sostenibles en el tiempo y costos que garanticen los mayores beneficios de inversión prevista”.

*“En este sentido una vez que los barrios cuenten con la respectiva Ordenanza, la EPMAPS procederá a realizar los estudios y diseños para la dotación de agua potable en los diferentes sectores de DMQ incluyendo la instalación de hidrantes.”*;

**Que,** mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZV-AZCH-2021-0040-IT de 07 de diciembre de 2021, emitido por la Administradora Zonal Valle de los Chillos, donde en conclusiones y recomendaciones manifiesta que; *“La Comunidad deberá proponer a la Unidad Especial Regula tu Barrio la curva de retorno para conexión al trazado vial aprobado. Una vez aprobada la ordenanza se procederá a la modificación de la curva de retorno que actualmente se encuentra aprobado mediante informe IC-2014-coon fecha 27 de febrero de 2014.”.*

**Que,** mediante sesión 070 de la Comisión de Ordenamiento Territorial, el señor Concejal René Bedón, emite una observación solicitando realizar una mesa técnica con la Administración Zonal Los Chillos y conocer las alternativas de solución que se logren dar para descartar la curva de retorno planteada en el asentamiento y contar con accesibilidad para el lote individual Nº 8 del proyecto de fraccionamiento.

**Que,** mediante Informe Técnico UERB-OC-IT-2022-010, 01 de septiembre de 2022, emitido por la Responsable Técnico de la UERB Oficina Central, se realiza un alcance del Informe Técnico contenido en el Informe Nº 12-UERB-OC-SOLT-2018, de 29 de noviembre del 2018, donde se determinan los cambios técnicos realizados.

**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.”*

**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 “MIRANDA GRANDE SECTOR LOS SAUCES”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Articulo 1.- Objeto. -** La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 5327549, sus vías, transferencia de área verde, equipamiento comunal y modificar su zonificación actual, sobre la que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”,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 propietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 “Miranda Grande sector Los Sauces” ubicado en la parroquia Amaguaña, 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. -**

|  |  |
| --- | --- |
| **Predio Número:** | 5327549 |
| **Zonificación actual:** | A3 (A2502-10), A31(PQ) |
| **Lote mínimo:** | 2500 m2 |
| **Forma ocupación del suelo:** | (A) Aislada |
| **Uso principal del suelo:** | (RN/PS) Recursos Naturales/ProtecciónSostenible; (PE/CPN) Protecciónecológica/Conservación patrimonial natural  |
| **Clasificación del Suelo:**  | (SRU) Suelo Rural |
| **Número de lotes:** | **21** |
| **Área Útil de Lotes** | 12.399,89 m2 |
| **Área de Vía y Pasajes**  | 2.017,40 m2 |
| **Área Protección de Quebrada (Lotes)** | 294,16 m2 |
| **Área Afectación Vial (Macrolote)** | 694,78 m2 |
| **Área Verde y Equipamiento Comunal**  | 1.022,54 m2 |
| **Área Municipal 1** | 233,34 m2 |
| **Área bruta del terreno (Área Total)** | **16.662,11 m2** |

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 21, signados del uno (1) al veinte y uno (21) 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, pasajes y escalinatas constante en el presente artículo será cedida de manera gratuita a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El área total del predio No. 5327549, es la que consta en la Resolución de Excedentes o Diferencia de áreas No. 518-2017, del 30 de abril de 2019, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro y se encuentra rectificada y regularizada de conformidad al Art. 2268 del Código Municipal.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes. -** Los lotes fraccionados 1, 2 y 13 modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A1 (A602-50); A31 (PQ); Lote mínimo: 600m2; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR2) Residencial Rural 2; (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación patrimonial natural; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50%, COS Total: 100%. Los lotes fraccionados 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: A1 (A602-50); Lote mínimo: 600m2; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR2) Residencial Rural 2; No. de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50%, COS Total: 100%.

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

**Artículo 7.- Lotes por excepción. -** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14 y 20.

**Artículo 8.- Área Verde. -** Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, se les exonera del porcentaje del 15% de contribución de áreas verdes y comunales, de conformidad a la normativa vigente;sin embargode manera libre y voluntaria transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como áreas verdes y equipamiento comunal el área de 1.022,54 m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

|  |
| --- |
| **ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL** |
| **LINDERO** | **EN PARTE (m2)** | **TOTAL (m2)** | **SUPERFICIE (m2)** |
| **NORTE** | Lote 7 | 9,43 | 42,19 | 1.022,54 m2 |
| Lote 6 | 6,04 |
| 15,88 |
| Lote 5 | 10,84 |
| **SUR** | Curva de retorno Calle N28A | 23,97 | 47,11 |
| 10,46 |
| Calle N28A | 12,68 |
| **ESTE** | Lote 9 | 19,73 | 35,73 |
| Lote 10 | 16,00 |
| **OESTE** | Lote 8 | 25,65 | 25,65 |

**Artículo 9- Calificación de Riesgos. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 260-AT-DMGR-2018, de 14 de septiembre del 2018, el mismo que determina “Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC “Miranda Grande Sector Los Sauces” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable (lotes 1, 2, 3, 6 y 11), y Riesgo Bajo Mitigable (lotes restantes); frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.”

Así como las constantes en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0206-OF, de 31 de marzo de 2020, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad en el que “*se ratifica la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Miranda Grande Sector Los Sauces” presenta un* ***Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 y Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 6 y 11 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.

La Secretaria 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 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. 0210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Articulo 10.-** **De las Vías. -** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 58 años de existencia, con 57.14% 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 la vía, pasajes y escalinata con el siguiente ancho:

|  |  |
| --- | --- |
| **Calle Oe5B Río Blanco** | (Variable) 6,00m - 1,35m |
| **Pasaje Oe5C**  | 6.00m |
| **Pasaje N28C** | 6.00m |
| **Escalinata N28C** | 6.00m |
| **Pasaje Oe5E** | 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:

|  |  |
| --- | --- |
| **Calzadas** | 100% |
| **Aceras:** | 100% |
| **Bordillos:** | 100% |
| **Agua Potable** | 80% |
| **Alcantarillado** | 100% |
| **Electricidad** | 60% |

**Artículo 12.- 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 (Agua, Alcantarillado, Energía Eléctrica) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, por medio de sus copropietarios deberán efectuar la debida notificación de la inscripción de la presente Ordenanza Metropolitana en el Registro de la Propiedad; a las empresas encargadas de la dotación de servicios públicos, quienes a su vez realizaran la planificación de los estudios, diseños y ejecución de las obras de infraestructura para la dotación de estos servicios en el plazo de tres (3) años a partir de dicha notificación.

Para la ejecución de las obras civiles (Calzadas, Aceras y Bordillos) en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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 13.- 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. Su informe favorable conforme a la normativa vigente, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, 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 socialdenominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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 “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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 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.

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 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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 áreas verdes y de equipamiento comunal a favor del Municipio del Distrito Metropolitano.

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

La Administración Zonal Los Chillos 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 produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 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 Oficio No GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0206-OF, de fecha 31 de marzo de 2020, 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. 260-AT-DMGR-2018, de 14 de septiembre del 2018.

* Se dispone que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
* Se dispone que propietarios y/o posesionarios de los lotes 1, 2, 3, 6 y 11 implementen medidas de protección en los taludes mediante la asesoría de un especialista geotécnico, quien deberá proponer las alternativas idóneas según las características topográficas, geotécnicas hidrológicas del suelo, acorde con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su guía práctica.
* Se dispone que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macro lote evaluado, ni aumenten pisos 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 Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio debe comunicar a la comunidad del AHHYC “Miranda Grande Sector Los Sauces” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**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 “Miranda Grande Sector Los Sauces”, cumpliendo con lo señalado en el menor tiempo posible y de acuerdo a la planificación de la EPMAPS.

**Cuarta.-** 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. -** La Administración Zonal Valle de los Chillos, deberá realizar los trámites respectivos para la modificación de la curva de retorno que actualmente se encuentra aprobado mediante informe IC-2014- de 27 de febrero de 2014, conforme el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZV-AZCH-2021-0040-IT de 07 de diciembre de 2021.

**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 “Miranda Grande sector Los Sauces”, 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 “Miranda Grande sector Los Sauces”, deberán notificar 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 sus atribuciones.

Finalmente se dispone a la Administración Zonal Los Chillos, una vez que tenga 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 “Miranda Grande sector Los Sauces”.

**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 2023

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO 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 2023- Quito,

Abg. Pablo Antonio Santillán Paredes

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

.- Distrito Metropolitano de Quito