



ORDENANZA No. 287

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*"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo de 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 denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, tiene una consolidación de 73,42%, al inicio del proceso de regularización contaba con 21 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 23 años de asentamiento y 316 beneficiarios

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso destinado 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 el título 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 a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, 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. 287

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2018-373, de 8 de noviembre de 2018, 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 numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."; (...).2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)";*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio"*



ORDENANZA No. 287

del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- 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 No. 0147, de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad “Especial Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147, de 9 de diciembre de 2016, se establecieron 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,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147, de 9 de diciembre de 2016, 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; y,

91



ORDENANZA No.287

Que, la Mesa Institucional reunida el 30 de septiembre de 2016 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Abg. María Cristina Villacís Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) UERB-AZLD; Arq. Marcia Laines, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico; Abg. Sebastián Mata Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2016, de 29 de septiembre de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO No. 1351153, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SANTA TERESITA ALTA, A FAVOR DE SUS SOCIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, ubicado en la parroquia Pomasqui, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, son 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.



ORDENANZA No 287

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Barrio Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, 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.

Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Número de predio:	1351153
Zonificación:	D1 (D202-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	79
Área útil de lotes:	18.840,65 m ²
Área de vías y pasajes:	10.806,28 m ²
Área verde:	6.238,59 m ²
Área municipal:	1.650,48 m ²
Área de faja protección de quebrada en lotes:	983,82 m ²
Área parte sobrante:	4.904,27 m ²
Área total del lote:	43.424,09 m ²

El número total de lotes es de 79, signados del uno (1) al setenta y nueve (79), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza.



ORDENANZA No. 287

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D1 (202-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m², número de pisos: 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 4.- Clasificación del suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es, (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Del área verde.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes 6.238,59 m², del área útil de los lotes de conformidad al siguiente detalle:

Área verde 1					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 1	Norte:	Área municipal 1	-	9,43 m	34,69 m ²
	Sur:	Lote 79	1,42 m	14,29 m	
		Área municipal 1	LD=12,87m		
	Este:	Punto de intersección norte sur	-	0,00 m	
	Oeste:	Calle Juan Ante y Valencia	-	7,96 m	
Área verde 2					
		Lindero	En parte	Total	Lindero
Área verde 2	Norte:	Área municipal 2	-	LD=18,57 m	43,54 m ²
	Sur:	Calle Juan Ante y Valencia	-	LD=18,18 m	
	Este:	Punto de intersección entre Área Municipal 2 y Calle Juan Ante y Valencia	-	0,00 m	



ORDENANZA Nº 287

	Oeste:	Punto de intersección entre Área municipal 2 y Calle Juan Ante y Valencia	-	0,00 m	
Área verde 3					
Área verde 3		Lindero	En parte	Total	Lindero
	Norte:	Propiedad Particular	-	15,43 m	1.264,59 m ²
	Sur:	Área municipal 3	-	Ld=86,31 m	
	Este:	Parte sobrante 17	4,74 m	36,77 m	
		Lote 22	10,89 m		
		Lote 23	10,80 m		
Lote 24		10,34 m			
Oeste:	Parte sobrante 18	22,82 m	89,94 m		
	Lote 25	10,68 m			
	Pasaje N2A	10,00 m			
	Lote 26	10,75 m			
	Lote 27	33,92 m			
	Calle Oe3 Vicente Rocafuerte	1,77 m			
Área verde 4					
Área verde 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote 41	-	12,76 m	7,15 m ²
	Sur:	Área municipal 8	-	LD= 13,22 m	
	Este:	Punto de intersección entre lote 41 y Área municipal 8	-	0,00 m	
	Oeste:	Pasaje Oe3C	-	0,72 m	



ORDENANZA No. 287

Área verde 5					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 5	Norte:	Propiedad particular	-	146,10 m	3.134,42 m ²
	Sur:	Área municipal 10	Ld=118,47 m	186,04 m	
		Propiedad particular	67,57 m		
	Este:	Lote 47	10,75 m	29,06 m	
		Lote 48	10,80 m		
Parte Sobrante 28		7,51 m			
Oeste:	Propiedad particular	-	44,36 m		
Área verde 6					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 6	Norte:	Área municipal 11	2,15 m	33,95 m	194,55 m ²
		Lote 50	31,80 m		
	Sur:	Calle Oe3D Mariano Calvache	-	2,02 m	
	Este:	Calle Oe3D Mariano Calvache	-	14,26 m	
	Oeste:	Calle Mariano Oe3D Calvache	-	LD=34,51 m	
Área verde 7					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 7	Norte:	Área municipal 12	-	Ld=22,71 m	95,86 m ²
	Sur:	Lote 51	-	21,00 m	
	Este:	Pasaje Oe3C	-	3,02 m	
	Oeste:	Propiedad particular	-	5,18 m	



ORDENANZA No. 287

Área verde 8					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 8	Norte:	Calle Juan Ante y Valencia	-	28,59 m	614,28 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	29,99 m	
	Este:	Lote 55	-	21,12 m	
	Oeste:	Pasaje Oe3C	-	21,00 m	
Área verde 9					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 9	Norte:	Área municipal 13	-	LD=65,69 m	683,76 m ²
	Sur:	Calle Juan Ante y Valencia	-	LD=74,90 m	
	Este:	Pasaje Oe3B Fernando Corral	-	5,83 m	
	Oeste:	Pasaje Oe3C	-	LD=10,37 m	
Área verde 10					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 10	Norte:	Área municipal 14	-	LD=38,73 m	114,43 m ²
	Sur:	Calle Juan Ante y Valencia	30,20 m	32,85 m	
		Pasaje Oe3B Fernando Corral	2,65 m		
	Este:	Punto de intersección entre área municipal 14 y calle Juan Ante y Valencia	-	0,00 m	
Oeste:	Punto de intersección entre área municipal	-			



ORDENANZA No. 287

		14 y Pasaje Oe3B Fernando Corral		0,00m	
Área verde 11					
Área verde 11		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área municipal 15	-	Ld=33,34 m	43,27 m ²
	Sur:	Calle Juan Ante y Valencia	-	32,89 m	
	Este:	Punto de intersección entre Área municipal 15 y calle Juan Ante y Valencia	-	0,00 m	
	Oeste:	Punto de intersección entre Área municipal 15 y calle Juan Ante y Valencia	-	0,0 m	
Área verde 12					
Área verde 12		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área municipal 10	-	Ld=19,00 m	8,05 m ²
	Sur:	Propiedad particular	-	18,92 m	
	Este:	Punto de intersección entre área municipal 10 y propiedad particular	-	0,00 m	
	Oeste:	Punto de intersección entre área municipal 10 y propiedad particular	-	0,00 m	

Artículo 6.- Del área municipal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta transfiere al Municipio del



ORDENANZA No. **287**

Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas municipales 1.650,48 m², del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área municipal 1					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 1	Norte:	Calle Juan Ante y Valencia Relleno de Quebrada	7,91 m 5,68 m	13,59 m	75,55 m ²
	Sur:	Lote79 Calle Oe2G José Antonio Correa	9,40 m 1,51 m	10,91 m	
	Este:	Relleno de Quebrada Calle José Antonio Correa	LD=24,11 m 2,43 m	26,54 m	
	Oeste:	Área verde 1	-	LD=22,30 m	
Área municipal 2					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 2	Norte:	Relleno de Quebrada	-	LD=30,15 m	71,83 m ²
	Sur:	Área verde 2	-	Ld=18,57 m	
	Este:	Calle Juan Ante y Valencia	-	3,43 m	
	Oeste:	Calle Juan Ante y Valencia	-	7,78 m	
Área municipal 3					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 3	Norte:	Área verde 3	-	Ld=86,31 m	261,68 m ²
	Sur:	Relleno de quebrada	-	Ld=88,13 m	
	Este:	Lote 24	-	3,02 m	



ORDENANZA No. 287

	Oeste:	Calle Oe3 Vicente Roca fuerte	-	3,05 m	
Área municipal 4					
Área municipal 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote 24	-	5,79 m	4,01 m ²
	Sur:	Relleno de quebrada	-	5,99 m	
	Este:	Calle Oe2G José Antonio Correa	-	1,42 m	
	Oeste:	0 punto de intersección entre relleno de quebrada y lote 24	-	0,00 m	
Área municipal 5					
Área municipal 5		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote 31	-	24,21 m	23,25 m ²
	Sur:	Relleno de quebrada	-	22,68 m	
	Este:	Calle Oe3 Vicente Roca fuerte	-	0,15 m	
	Oeste:	0 punto de intersección entre relleno de quebrada y lote 31	-	0,00 m	
Área municipal 6					
Área municipal 6		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote 32	-	11,67 m	11,81 m ²
	Sur:	Relleno de quebrada	-	11,95 m	
	Este:	0 punto de intersección entre lote 32 y relleno de quebrada	-	0,00 m	
	Oeste:	Calle Oe3A	-	0,67 m	



ORDENANZA No. 287

Área municipal 7					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 7	Norte:	Lote 36	-	8,75 m	12,18 m ²
	Sur:	Relleno de Quebrada	-	7,99 m	
	Este:	Calle Oe3A	-	1,71 m	
	Oeste:	0 punto de intersección entre lote 36 y relleno de quebrada	-	0,00 m	
Área municipal 8					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 8	Norte:	Área verde 4	13,22 m	47,56 m	80,52 m ²
		Lote 41	9,84 m		
		Lote 40	24,50 m		
	Sur:	Relleno de quebrada	-	Ld=47,68 m	
	Este:	Punto de Intersección entre lote 40 y rellenos de quebrada	-	0,00 m	
Oeste:	Pasaje Oe3C	-	3,90 m		
Área municipal 9					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 9	Norte:	Lote 45	-	10,15 m	4,99 m ²
	Sur:	Relleno de quebrada	-	10,17 m	
	Este:	0 punto de intersección entre lote 45 y relleno de quebrada	-	0,00 m	
	Oeste:	Calle Oe3D Mariano Calvache	-	0,97 m	



ORDENANZA No 287

Área municipal 10					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 10	Norte:	Área verde 5	-	Ld=106,91 m	520,74 m ²
	Sur:	Propiedad particular	Ld=49,40 m	79,96 m	
		Área verde 5	Ld=11,56 m		
		Área verde 12	Ld=19,00 m		
	Este:	Relleno de quebrada	-	Ld=177,63 m	
Oeste:	Punto de Intersección Norte Sur	-	0,00 m		
Área municipal 11					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 11	Norte:	Relleno de quebrada	-	3,34 m	8,03 m ²
	Sur:	Área verde 6	-	2,15 m	
	Este:	Lote 49	-	3,44 m	
	Oeste:	Calle Mariano Calvache	-	3,10 m	
Área municipal 12					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 12	Norte:	Relleno de quebrada	-	Ld=47,67 m	115,38 m ²
	Sur:	Propiedad particular	24,34 m	47,05 m	
		Área verde 7	Ld=22,71 m		
	Este:	Pasaje Oe3C	-	3,31 m	
Oeste:	Calle Oe3D Mariano Calvache	-	2,38 m		
Área municipal 13					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Relleno de quebrada	-	Ld=62,48 m	
	Sur:	Área verde 9	-	Ld=65,69 m	



ORDENANZA No 287

Área municipal 13	Este:	Pasaje Oe3B Fernando Corral	-	3,19 m	192,09 m ²
	Oeste:	Pasaje Oe3C	-	4,38 m	
Área municipal 14					
Área municipal 14		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Relleno de quebrada	-	Ld=42,87 m	121,19 m ²
	Sur:	Área verde 10	-	Ld=38,73 m	
	Este:	Calle OE3A	-	3,68 m	
	Oeste:	Pasaje Oe3B Fernando Corral	-	3,28 m	
Área municipal 15					
Área municipal 15		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Relleno de quebrada	-	Ld=54,93 m	147,23 m ²
	Sur:	Área verde 11	Ld=33,34 m	Ld= 56,73 m	
		Calle Juan Ante y Valencia	23,39 m		
	Este:	0 punto de intersección entre calle Oe3 Vicente Rocafuerte y relleno de Quebrada	-	0,00 m	
Oeste:	0 punto de intersección entre calle Oe3 Vicente Rocafuerte y relleno de Quebrada	-	0,00 m		

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 35, 46 y 49.



ORDENANZA No 287

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Los socios del Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 162-AT-DMGR-2017, de 4 de septiembre de 2017, el mismo establece que:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Santa Teresita Alta de la Parroquia Pomasqui, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta varios niveles, pero con la visita de campo se determinó un **Riesgo Alto** frente a movimientos en masa.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Santa Teresita Alta de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **Riesgo Alto**. Por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Santa Teresita Alta de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **Riesgo Alto**. Por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.*

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*



ORDENANZA No. 287

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC Santa Teresita Alta de la Parroquia Pomasqui, La DMGR manifiesta que los propietarios posteriormente a la regularización de los terrenos deberán realizar un análisis estructural de las edificaciones existentes y para sus proyectos constructivos. Respecto a los gastos que representen los análisis serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

Medidas Estructurales: Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

Medidas No estructurales: Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y consolidación futura.

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.



ORDENANZA No. 287

- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformativa al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.
- En el proyecto se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) la Ordenanza No. 127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza No. 041 y su modificatoria No. 0127 y ordenanza No. 172 y su Reformativa No. 432)
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Posterior a la regularización de AHHHYC en las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Tumbaco que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda,



ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

- Durante el proceso de la regularización y para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes, en especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. También la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural; estudios validados por un especialista (Ingeniero Civil).

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio Santa Teresita Alta de la Parroquia Pomasqui, es necesario realizar un estudio **geológico-geotécnico** que determine la estabilidad del terreno (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada de acuerdo al proyecto constructivo que se pretenda implementar). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones que es alta según la evaluación técnica realizada.
- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes y/o desbanques de tierra para implementar el pasaje, caminos y construcciones, formando taludes de varias alturas, para los cuales se recomienda que la comunidad realice las obras de protección como peinados a estos y colocar cobertura vegetal, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento. *Cd*



ORDENANZA No. 287

- *La calificación de la condición del riesgo puede reducir si se realizan una apropiada conducción de las aguas superficiales, que es lo que puede causar algún inconveniente a futuro como asentamientos a las edificaciones y como se pudo evidenciar en la inspección de campo se debe tener especial consideración con las viviendas construidas con bloque trabado.*
- *El área sobre la quebrada rellena debe ser reforestada con plantas nativas del lugar o considerar para áreas verdes y estos trabajos deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, estas acciones de mitigación servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes aumentando su inestabilidad. Y no continuar rellenando la pequeña depresión con materiales de escombros ya que estos generan una fácil erosión, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.*
- *Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe técnico, al realizar los estudios respectivos solicitados tener especial consideración con los ramales rellenos de quebrada en los predios inmediatos que están sobre estos y que atraviesan el área de estudio; por cuanto a futuro pueden causar hundimientos por el reacomodo de materiales y/o asentamientos diferenciales que afectarían considerablemente a las edificaciones que se levanten en estos espacios. Y estos se observan en la base cartográfica del informe.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá concluir en los pasajes el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona expuesta la subrasante, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.*
- *Finalmente, el espacio por donde atraviesa la línea de alta tensión se debe seguir manteniendo como área de protección y de seguridad para contribuir al beneficio de las personas del lugar, y la DMGR recomienda establecer un plan de contingencia con este escenario (sector alto del barrio), donde existe un riesgo permanente para la población que se ubica en el sector.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal La Delicia deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado."*

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



ORDENANZA No. 287

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.

Artículo 9.-De las vías y pasajes.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, de la parroquia Pomasqui contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de 23 años de existencia, con 73,42% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las calles y los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje Oe3B Fernando Corral	10,95-11,00 m	Calle Oe3D Mariano Calvache	11,00 m
Calle Oe2G José Correa	10,80-10,85 m	Calle Oe2B Vicente Rocafuerte	11,00 m
Calle Juan Ante y Valencia	12,00-7,34 m	Calle OE3A	11,00 m
Calle N2A	8,90 m	Pasaje OE3C	11,00 m
Calle N2 Manuela Sáenz	7,34 m	Pasaje OE2E	8,03 m
Pasaje N2 Manuela Sáenz	6,66 m	Calle Juan Ante y Valencia	7,14 m
Pasaje S/N	6,10 m	Calle Oe2F Miguel Donoso	11,00 m
Calle Mariano Calvache	10,00 m	Pasaje Oe2F Miguel Donoso	10,88 m
Pasaje N2A	7,00 m	Calle Oe2B Vicente Rocafuerte	11,00 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, son las siguientes:

Calzadas:	30%	Aceras:	30%
Bordillos:	30%	Agua potable:	30%
Alcantarillado:	30%	Energía eléctrica:	30%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA No. 287

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal La Delicia realizará 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 final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- 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 denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta se sujetará a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta 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 subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura

Artículo 15.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta 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 no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Pro Mejoras del Barrio Santa Teresita Alta, a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.



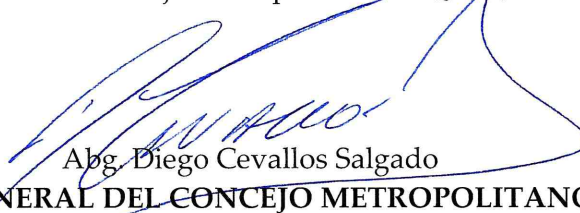
ORDENANZA No 287

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 18.- 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.

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 24 de enero de 2019.

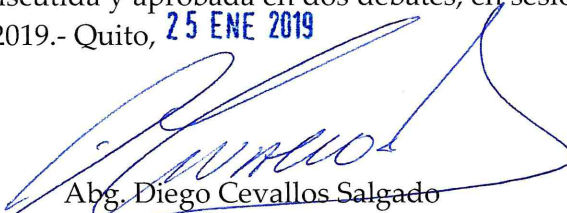


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de febrero de 2017 y 24 de enero de 2019.- Quito, **25 ENE 2019**



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano de Quito, **01 FEB 2019**

EJECÚTESE:



Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA No. **287**

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **01 FEB 2019**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **01 FEB 2019**

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS