



ORDENANZA No. 304

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 de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, tiene una consolidación de 48,89%; al inicio del proceso de regularización contaba con 11 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 13 años de asentamiento y 180 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 sin embargo, es necesario requerir que se reforme la misma a fin de rectificar la implantación de la red de agua potable y ubicación del área de protección por red de agua potable, así como el área útil de lotes, área verde y comunal y áreas de protección por red de alta tensión, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar la misma a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con escrituras que garanticen 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 reformar la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero del 2014, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde a favor de sus socios.

77



ORDENANZA No. 304

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2017-170, de 6 de julio de 2017, 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. 304

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,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad “Especial Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde;
- 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



ORDENANZA No. 304

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,

Que, la Mesa Institucional, reunida el 28 de marzo de 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco Administrador Zonal Quitumbe, Lcd. Pablo Melo Coordinador UERB Quitumbe, Ing. Juan Balda Dirección de Gestión de Territorio Zonal Quitumbe, Dr. John Acosta Director Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe, Arq. Pablo Ortega Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Víctor Hugo Aguilar Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Marco Manobanda Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Miguel Hidalgo, Dr. Mario Guerra y Lcda. Gianina Rosero Responsables: Técnico, Legal y Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 003-UERB-Q-SOLT-2016, de fecha 16 de marzo de 2016, habilitante para la reforma de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde, a favor de sus socios.

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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0492, SANCIONADA EL 17 DE FEBRERO DE 2014, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Artículo 1.- Sustitúyase el título de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente: *“Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 163362, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, a favor de sus socios”.*



ORDENANZA No. 304

Artículo 2.- Sustitúyase el texto del artículo 1 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, 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, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los socios del predio.

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

Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde 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 de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social”.

Artículo 3.- Sustitúyase el texto del artículo 2 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente:

Predio	163362
Zonificación actual	D3 (D203-80)
Lote mínimo	200 m ²
Forma de ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fabrica
Uso principal del suelo	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo	(SU) Urbano
Número de lotes	45

M



ORDENANZA No. 304

<i>Área útil de lotes</i>	8.700,15 m ²
<i>Área de vías y pasajes</i>	4.002,88 m ²
<i>Área verde y comunal</i>	1.173,29 m ²
<i>Área de protección por red de agua potable (área municipal)</i>	686,20 m ²
<i>Área de protección por red de agua potable en lotes</i>	79,88 m ²
<i>Área de afectación vial por calle Josefina Abad Jauregui</i>	304,34 m ²
<i>Área total del terreno</i>	14.946,74 m ²

El número total de lotes es de 45, signados del uno (1) al cuarenta y cinco (45), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza."

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; uso principal del suelo: RU2 Residencia urbano 2."

Artículo 5.- Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 2 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero del 2014 con el siguiente texto:

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

Artículo 6.- Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 22, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45."

Artículo 7.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014.

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

7



ORDENANZA No. 304

“Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.173,29 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

<i>Área verde y comunal</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
<i>Área verde 1</i>	<i>Norte:</i>	<i>Intersección entre Calle La Cocha y Calle E8C</i>	---	0,00 m.	239,95 m ²
	<i>Sur:</i>	<i>Lote “1”</i>	---	14,52 m.	
	<i>Este:</i>	<i>Calle E8C</i>	---	40,22 m. LD	
	<i>Oeste:</i>	<i>Calle Josefina Abad Jauregui</i>	---	47,21 m. LD	

<i>Área verde y comunal</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
<i>Área verde 2</i>	<i>Norte:</i>	<i>Faja de protección por red de agua potable 1 (área municipal)</i>	---	11,32 m.	185,10 m ²
	<i>Sur:</i>	<i>Lote “25”</i>	---	13,49 m.	
	<i>Este:</i>	<i>Calle E8E</i>	---	15,50 m.	
	<i>Oeste:</i>	<i>Lote “24” Lote “23”</i>	8,56 m 6,02 m	14,58 m.	

<i>Área verde y comunal</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
	<i>Norte:</i>	<i>Propiedad particular</i>	---	14,95 m.	

47



ORDENANZA No. 304

Área verde 3	Sur:	Faja de protección por red de agua potable 2 (área municipal)	---	15,09 m.	19,50 m ²
	Este:	Propiedad particular	---	1,77 m.	
	Oeste:	Calle E8E	---	0,87 m	

Área verde y comunal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 4	Norte:	Faja de protección por red de agua potable 2 (área municipal)	---	11,94 m.	728,74 m ²
	Sur:	Propiedad particular	---	2,26 m.	
	Este:	Faja de protección por red de agua potable 2 (área municipal)	---	143,57 m.	
	Oeste:	Calle E8E	14,03 m	152,92 m.	
		Lote "45"	8,71 m		
		Lote "45"	15,01 m		
		Lote "44"	12,54 m		
		Lote "43"	10,94 m		
		Lote "42"	9,83 m		
		Lote "41"	8,98 m		
		Lote "40"	8,32 m		
		Lote "39"	7,81 m		
		Lote "38"	7,37 m		
	Lote "37"	7,81 m			
	Lote "36"	7,50 m			
	Lote "35"	7,50 m			

91



ORDENANZA No. 304

	Lote "34"	7,50 m	
	Lote "33"	9,30 m	
	Lote "32"	9,77 m	

Artículo 9.- Inclúyanse dos artículos innumerados después del artículo 6 de la Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 con el siguiente texto:

"Artículo (...)- De la faja de protección por red de agua potable (área municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por faja de protección por red de agua potable (área municipal) un área total de 686,20 m² de conformidad al siguiente detalle:

<i>Faja de protección por red de agua potable (área municipal)</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
<i>Faja de protección por red de agua potable 1 (área municipal)</i>	<i>Norte:</i>	<i>Propiedad particular</i>	---	<i>10,54 m.</i>	<i>61,89 m²</i>
	<i>Sur:</i>	<i>Área verde 2</i>	---	<i>11,32 m.</i>	
	<i>Este:</i>	<i>Calle E8E</i>	---	<i>6,01 m.</i>	
	<i>Oeste:</i>	<i>Lote 24</i>	---	<i>5,55 m</i>	

<i>Faja de protección por red de agua potable (área municipal)</i>					
		<i>Lindero</i>	<i>En parte</i>	<i>Total</i>	<i>Superficie</i>
<i>Faja de protección por red de agua potable 2 (área municipal)</i>	<i>Norte:</i>	<i>Área Verde 3</i>	---	<i>15,09 m.</i>	<i>624,31 m²</i>
	<i>Sur:</i>	<i>Propiedad particular</i>	---	<i>4,79 m.</i>	
	<i>Este:</i>	<i>Propiedad particular</i>	---	<i>149,42 m.</i>	
	<i>Oeste:</i>	<i>Calle E8E</i>	<i>6,02 m</i>	<i>161,53 m</i>	
<i>Área Verde 4</i>		<i>11,94 m</i>			
		<i>Área Verde 4</i>	<i>143,57 m</i>		

7c



ORDENANZA No. 304

“Artículo (...)- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad- Los propietarios del predio, 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 Quitumbe, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que e inicien 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.

El Comité Promejoras Barrio Prados del Conde deberá 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. 195-AT-DMGR-2018, de fecha 19 de julio de 2018, el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Prados del Conde” de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Prados del Conde” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes expuestos.

Riesgo por eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC “Prados del Conde” de la parroquia Turubamba presenta condiciones de Riesgo Alto, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Prados del Conde” es Riesgo Moderado tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Prados del Conde”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

71



ORDENANZA No. 304

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

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

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en 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 la consolidación futura.

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados, donde se dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*



ORDENANZA No. 304

- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Prados del Conde", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "Prados del Conde" no deben realizar excavaciones o desbanques de tierra en los lotes hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote 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 respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Prados del Conde", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Prados del Conde", 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 realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

77



ORDENANZA No. 304

- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

Recomendaciones generales

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Prados del Conde" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que 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 de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *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.*

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Prados del Conde" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas".



ORDENANZA No. 304

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2. de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito."

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 13 años de existencia y con 48,89% de consolidación de viviendas y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

Calle E8C variable de 8,00 m a 9,00 m.

Calle N49C de 9,00 m.

Calle E8E de 15,00 m."

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 8.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social son las siguientes:

<i>Calzadas</i>	<i>100%</i>	<i>Aceras</i>	<i>100%</i>
<i>Bordillos</i>	<i>100%</i>	<i>Agua potable</i>	<i>100%</i>
<i>Alcantarillado</i>	<i>70%</i>	<i>Energía eléctrica</i>	<i>100%"</i>

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de



ORDENANZA No. 304

ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los propietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, 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.

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

Artículo 13.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 10.- Del control de ejecución de obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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 14.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

Artículo 15.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

"Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura."

Artículo 16.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

7



ORDENANZA No. 304

“Artículo 13. De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los propietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde 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 17.- Sustitúyase el artículo 14 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los propietarios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento”.

Artículo 18.- Sustitúyase el artículo 16 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.”

Artículo 19.- Sustitúyase en la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, la disposición final con el siguiente texto:

“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.”

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.

11



ORDENANZA No. 304

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de febrero 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 6 de octubre de 2016 y 21 de febrero de 2019.- Quito, 22 FEB 2019

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano de Quito, 27 FEB 2019

EJECÚTESE:

Abg. Eduardo Del Pozo

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (S)

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Abg. Eduardo Del Pozo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (S), el 27 FEB 2019
.- Distrito Metropolitano de Quito, 27 FEB 2019

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS