

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
<b>PRIMER DEBATE:</b>		
<b>SEGUNDO DEBATE:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** En sesión ordinaria realizada el 6 de octubre de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoció y aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Central Pro Mejoras del Barrio "Bellavista – 4 Etapa", ubicado en la parroquia Calderón.

**1.2.-** El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SG-2394, de 6 de octubre de 2016, a fojas 168 a 170 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial las observaciones planteadas en primer debate en la sesión ordinaria de 6 de octubre de 2016.

**1.3. -** Mediante oficio UERB-447-2017 de 10 de abril de 2017, a foja 174 del expediente, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", Ab. Karina Subía, remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Central Pro Mejoras del Barrio "Bellavista – 4 Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, en el que señala que dicho asentamiento cumple con la normativa legal para su regularización.

**1.4.-** En sesión ordinaria realizada el 28 de febrero de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoció y aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Central Pro Mejoras del Barrio "Bellavista – 4 Etapa", ubicado en la parroquia Calderón.

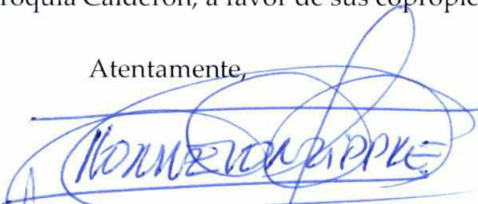
**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 003-UERB-AZCA-SOLT-2016 a fojas 155 a 160 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Central Pro Mejoras del Barrio "Bellavista – 4 Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2019, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), b) y v); 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoció y aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Central Pro Mejoras del Barrio "Bellavista - 4 Etapa", ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Abg. Miguel Coro  
**Concejal Metropolitano**



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.  
(2016-113131)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	M.Caleño	GC	2019.03.01	
Revisado por:	R.Delgado	PGC	2019.03.01	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sra. Ivone Von Lippke		
Miguel Coro		
Mario Granda		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el “derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”; 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 Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, tiene una consolidación del 64,71%, al momento de la regularización contaba con 72 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza, cuenta con .... años de asentamiento y 136 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado fue reconocido mediante Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014; sin embargo, debido a que en el Artículo 2, constan errores en cuanto que se establecen las manzanas números: 23, 29 y 28, las que conforman el asentamiento humano regularizado, cuando en realidad son los macro lotes números: Uno, Ocho y Veinte y Ocho, en el mismo artículo se hace referencia de que el número total de lotes es de 34, signados por cada manzana del uno (1) en adelante, cuando en realidad se debería haber señalado que los lotes son 34 signados del uno al treinta y cuatro. En el plano habilitante de la Ordenanza materia de la presente reforma el macro lote 28 consta con 23 lotes, el macro lote 29 con 7 lotes, y el macro lote 23 con 4 lotes. Cuando por objeto del fraccionamiento se debería haber establecido numéricamente en la Ordenanza los lotes total del 1 al 34; en tal virtud, el plano en referencia debe ser modificado en tanto y cuanto a la numeración de los lotes en el mismo. Además se incluyen nuevos artículos que contienen disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios 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 la reforma de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoció y aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa” a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. ....de....., 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan 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 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;

153

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”*;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** mediante Ordenanza Municipal No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, inscrita el 02 de julio de 2015 se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, a favor de sus copropietarios;
- 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 a 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 22 de marzo de 2016 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Fernando Morales, Administrador Zonal Calderón; Dra. Carmencita Cevallos, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Ing. Galo Erazo, Director

## ORDENANZA No.

de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Calderón; Ing. Geovanny Ortiz, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco, Responsable Técnico de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 003-UERB-AZCA-SOLT-2016, de fecha 22 de marzo de 2016, para la aprobación de la reforma de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014 que reconoció y aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa", a favor de sus copropietarios.

**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); 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículo 2 numeral 1, artículo 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0527, SANCIONADA EL 21 DE FEBRERO DE 2014, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "COMITÉ CENTRAL PROMEJORAS DEL BARRIO BELLAVISTA CUARTA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.-** Modifíquese el título de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, por el siguiente: *"ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ CENTRAL PROMEJORAS DEL BARRIO BELLAVISTA CUARTA ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS."*

**Artículo 2.-** Agréguese en todos los artículos de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014 en donde se refiere al nombre del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa, la frase *"de Interés Social."*

**Artículo 3.-** Agréguese en el artículo 1 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014 lo siguiente:

*"Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comité Central Promejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa" ubicado en la Parroquia Calderón, 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."*

## ORDENANZA No.

**Artículo 4.-** En el artículo 2 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, sustitúyanse las especificaciones técnicas correspondientes desde lo establecido como “Área de la manzana 23” en adelante, por el siguiente texto:

“Área del macro lote Uno:	3.412,08 m <sup>2</sup>
Área del macro lote Ocho:	3.518,87 m <sup>2</sup>
Área del macro lote Veinte y ocho:	7.056,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 34, signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en los planos actualizados que forman parte de la presente ordenanza reformativa.”

**Artículo 5.-** A continuación del artículo 2 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, incorpórense el siguiente artículo innumerado:

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

**Artículo 6.-** Sustitúyase del artículo 7 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, la frase: “De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.” Por el siguiente párrafo: “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 7.-** Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, por el siguiente: **“Artículo 9.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.”

**Artículo 8.-** Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, por el siguiente: **“Artículo 13.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.”

**Artículo 9.-** A continuación del artículo 14 de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, incorpórense los siguientes artículos:

**“Artículo 15.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios 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 Calderón, 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.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de

## ORDENANZA No.

la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 220-AT-DMGR-2018, de fecha 08 de agosto del 2018:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Bellavista Central” en general presenta un Riesgo Bajo para los lotes expuestos.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Bellavista Central” de la parroquia Calderón presenta condiciones de Riesgo Moderado, 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 “Bellavista Central” 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 “Bellavista Central”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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**

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente un sistema adecuado de conducción de escorrentía pluvial (cunetas o zanjas) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo, arrastre y acumulación de material sólido en lotes o barrios ubicados en cotas inferiores.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC “Bellavista Central”, 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.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseesionarios actuales no construyan viviendas adicionales en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta



## ORDENANZA No.

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, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Bellavista Central", 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 "Bellavista Central", 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.

### **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 "Bellavista Central" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Calderón, 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 "Bellavista Central" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

108

## ORDENANZA No.

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.

**“Artículo 16.- De la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité Central ProMejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, deberán protocolizar la presente Ordenanza Reformativa, ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

*En caso de no legalizar la presente Ordenanza, está 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”.*

**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 .....

Dr. Eduardo del Pozo  
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito**

Ab. Diego Cevallos  
**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 .....de ..... y ..... de ..... de 2018.- Quito,

Ab. Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ..... de ..... de 2018.- Distrito Metropolitano de Quito,

Oficio No.: SG- 2394

Quito D.M., 06 OCT. 2016

Ticket GDOC: 2016-113161; 2016-110991;  
2016-113131; 2016-162251; 2016-111049; 2016-  
508800; 2016-113142; 2015-112924; 2016-  
501707; 2016-111009

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

*Asunto: Observaciones del primer debate de las Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados conocidas en sesión ordinaria del Concejo de 6 de octubre de 2016.*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate de los proyectos de Ordenanza de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social conocidos en primer debate en sesión de 6 de octubre de 2016, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

1. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- En el informe aparece un porcentaje mayor de los copropietarios.
- Los lotes Nos. 10, 11, 12, 20, 22 y 23 se encuentran en zona de protección ecológica (protección de quebrada), de acuerdo a la información del PUOS 2011, por lo que se debe actualizar.

b) Concejales Carlos Páez:

- El porcentaje de área verde es bastante menor, se debe trabajar con la comunidad para que incorpore un área más extensa al área verde y comunitaria.

Página 1 de 6

- 1200

c) Concejal Jorge Albán:

- En el mismo sentido, se debe procurar que la gente cuenta con suficientes áreas verdes, de no ser posible se debe identificar un área verde cercana al asentamiento que se pretende regularizar.
- Si bien es cierto, para estos procesos de regularización, se hacen excepciones a las normas generales para las subdivisiones, fraccionamientos o urbanizaciones, estas excepciones deben manejarse con ciertos criterios que permitan una regularización encaminada a que el asentamiento se integre a la ciudad, en la medida de lo posible, en la misma situación que las demás zonas de la ciudad.

d) Concejala Luisa Maldonado:

- Se deben identificar si existe suficiente área verde y equipamiento en el sector que pueda suplir la falta de área verde en el asentamiento.
- La UERB debe manejar un cuadro con un catastro de las áreas verdes que se encuentren en el área de influencia del asentamiento en regularización.
- En el informe o presentación que realiza la UERB debe detallarse las áreas verdes, bienes y servicios que se encuentran en las zonas cercanas al asentamiento.

e) Concejala Anabel Hermosa:

- Se deben considerar todos los cambios de uso de suelo que sufrió el asentamiento a fin de ajustar el proyecto de Ordenanza.
- El área verde debe ser parte del hábitat digno que ayude a mejorar la calidad de vida de la gente por lo que se debe, de manera obligatoria, identificar áreas verdes dentro del asentamiento o en los barrios colindantes.

f) Concejala Soledad Benítez:

- Hay 6 lotes que están localizados en borde de quebrada, se debe informar en qué condición están esos lotes.

2. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), a favor de sus copropietarios.

2394

a) Concejala Soledad Benítez:

- En la Ordenanza se plantea que es el barrio es que realiza las obras de urbanización; sin embargo, en la Ordenanza se establece que el asentamiento pagará las contribuciones especiales por las mejoras que se realicen en el sector.
- Se debe incorporar un cuadro de obras de mitigación.

3. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos, a favor del Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

4. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Soledad Benítez:

- Se debe revisar el artículo 10 de la propuesta, ya que el segundo inciso se contradice con el COOTAD; además, el asentamiento debe pasar por un cambio de zonificación.

b) Concejala Anabel Hermosa:

- El en artículo 4, se debe aclarar el área de los pasajes y vías internas.

c) Concejala Susana Castañeda:

- Así como en el expediente constan el certificado de gravámenes junto con el listado de los copropietarios o beneficiarios del asentamiento.

5. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", a favor de sus socios.

Página 3 de 6

-169-

a) Concejal Jorge Albán:

- Se debe aclarar cuáles son las áreas que efectivamente se transfieren al municipio como área verde, cuáles son las áreas que se habilitarán como espacios recreacionales y de equipamiento y cuáles corresponden a otras áreas que se imputarán al área verde.

6. 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 Barrio Prados del Conde, a favor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Se debe actualizar en el proyecto de Ordenanza la zonificación actual del asentamiento.

7. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "El Muelle Segunda Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejal Carlos Páez:

- En los informe debe constar los antecedentes del asentamiento y el número de lotes que están exceptuando el requerimiento mínimo en cuanto a tamaño.
- Hay una consolidación del 80%, por lo que se debe llegar a un acuerdo con los beneficiarios para que ese asentamiento considere ese 20% que falta por consolidarse, dentro de las áreas verdes ya que el porcentaje de estas áreas reflejan un valor igual a cero.

8. Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

9. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité del Barrio "Playas del Norte", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

10. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras Barrio San Vicente de Calderón" y otros, a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Se debe incluir el certificado de gravámenes para verificar los nombres de los copropietarios y el porcentaje de la copropiedad a fin de cubrir el 100% de derechos y acciones.
- Se deben corregir los porcentajes de los copropietarios ya que en la información que se presenta se hablan de 36 propietarios cuando actualmente son 196.
- Existe un juicio de prescripción adquisitiva de dominio en contra de algunos copropietarios, se debe establecer en un informe cuáles son los lotes que estarían involucrados en estos procesos.

b) Concejel Jorge Albán:

- Se debe dejar constancia expresa de las áreas que se encuentran en zonas de riesgo mitigable y no mitigable, a fin de determinar las áreas de exclusión del proceso de regularización.
- Antes del segundo debate se debe aclarar el número exacto de lotes que se van a regularizar.
- Al tratarse de una zona rural si se pretende un cambio de uso, se debe contar de manera obligatoria por el análisis de la autoridad agraria nacional, en cumplimiento de la Ley Orgánica de Tierras.

c) Concejel Luis Reina:

- Se deben tomar en cuenta la vocación y usos de la tierra a fin de cumplir con los procedimientos establecidos en la nueva normativa nacional que regulan aspectos de tierras y de los Gobiernos Autónomos.
- Se debe excluir las áreas que no entran en el proceso de regularización.

d) Concejala Carla Cevallos:

- Tanto la Unidad Especial Regula Tu Barrio como la Secretaría de Seguridad, Gobernabilidad y Gestión de Riesgos, deben actualizar sus informes a fin de que se ratifiquen o rectifiquen la información y recomendaciones constantes en los mismos.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 6 de octubre de 2016, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

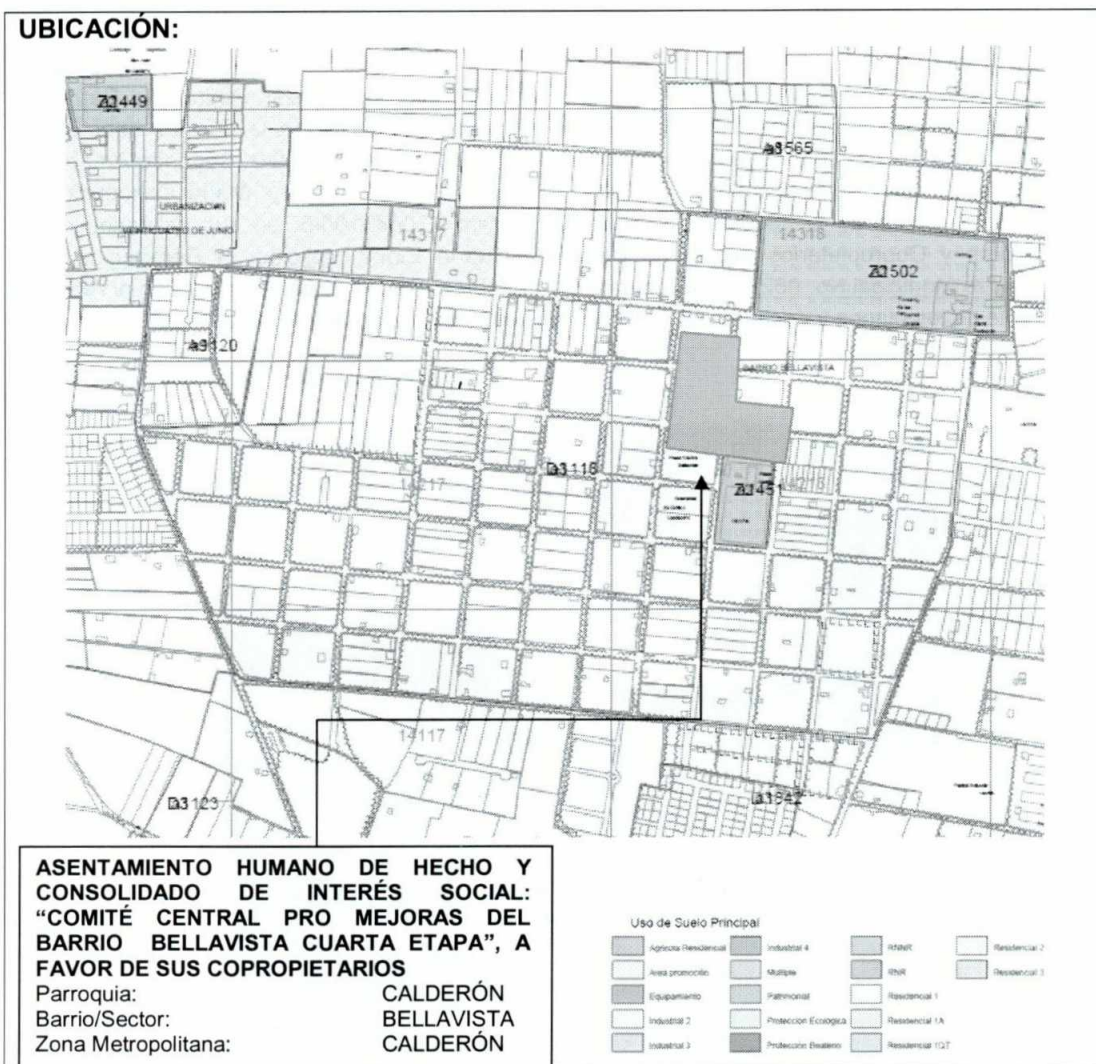
Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Prosecretaria	2016-10-06	
Aprobado por:	M.E. Holmes	Secretaría General	2016-10-06	

Copia: Expediente original a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial.



**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 "COMITÉ CENTRAL PRO MEJORAS DEL BARRIO  
 BELLAVISTA CUARTA ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS  
 EXPEDIENTE N.156-C  
 INFORME N. 003-UERB-AZCA-SOLT-2016**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL:  
 "COMITÉ CENTRAL PRO MEJORAS DEL BARRIO BELLAVISTA CUARTA ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**  
 Parroquia: CALDERÓN  
 Barrio/Sector: BELLAVISTA  
 Zona Metropolitana: CALDERÓN

*[Handwritten signature]*

160

## ORDENANZA

Mediante Ordenanza Municipal de Regularización número Cero Cinco Dos Siete (0527), sancionada el 21 de Febrero del 2014, por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), protocolizada el 18 de Marzo de 2014, ante el doctor Jorge Valarezo, Notario Quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de julio de 2015, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa" del sector Bellavista de la Parroquia Calderón.

## PETICIÓN:

De conformidad con la petición ingresada a la Unidad Especial Regula tu Barrio, Administración Zonal Calderón de fecha 29 de Diciembre de 2015, en la que los señores: Alfredo Quisilema portador de la cédula de ciudadanía número 170076999-3, Segundo Amable Quisilema portador de la cédula de ciudadanía número 170059132-2; y, María Concepción González portador de la cédula de ciudadanía número 170683165-6, en sus calidades de Moradores y Copropietarios del Barrio Bellavista Cuarta Etapa, solicitan la Reforma a la Ordenanza Municipal No. 0527, sancionada el 21 de febrero del 2014, debido a que en el Art. 1 referente de los planos y documentos presentados se encuentran mal detallados.

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



#### ANTECEDENTES:

Mediante Resolución Administrativa No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010, se creó la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (UERB), la misma que en su artículo 2 establece: "Regula tu Barrio, será la 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 la planificación y el ordenamiento de la ciudad".

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, por tanto, a través del oficio s/n de fecha 29 de diciembre de 2015 los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social "Bellavista IV Etapa" solicita "... **de la manera más comedida su reforma de la ORDENANZA No. 0527 sancionada el 21 de febrero de 2014, para seguir en el proceso de escrituración...**" (ANEXO EN SOLICITUD).

#### SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

Bellavista IV Etapa es un sector que se encuentra poblado por ciudadanos y ciudadanas de escasos recursos económicos que prestaban sus servicios como peones en la hacienda propiedad de la familia Enríquez Espinoza.

Fue una hacienda muy extensa, cuyos límites comprendían las tierras de San Juan, Mariana de Jesús, Zabala etc. Por la magnitud del terreno y al no contar con el recurso humano necesario para desarrollar el trabajo agrícola y con el afán de beneficiar a los pobladores, la familia Enríquez Espinoza dividió la hacienda en hectáreas. Hoy se ha convertido en una zona con alta población incorporada al desarrollo urbano de la parroquia Calderón.

Con la muerte del señor Manuel Enríquez, su hermana se convierte en la única y legítima propietaria de la hacienda; justamente por esos años se expide la Ley de Reforma Agraria y Colonización en las cuales los hacendados deberían entregar a sus trabajadores una hectárea de terreno, en cumplimiento de esta Ley se adjudican las tierras a quienes pasan a constituirse en huasipungueros.

Con el fin de regularizar el sector y debido a que existen estos macro lotes que tienen su escritura global, con ventas en derechos y acciones y cada uno de ellos con sus particularidades y conflictos, luego de varias asambleas de socialización del proceso de regularización, con la comunidad se ha llegado al acuerdo de regularizar por etapas. En esta oportunidad damos paso al proceso en su **Cuarta Etapa**, consideramos 3 macro lotes: uno, ocho y veinte y ocho, que comprenden 34 lotes.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 64.71% y está establecido desde hace aproximadamente 70 años.

En la necesidad de ser parte de un proyecto de vivienda digna, conforman Comité Central Pro-mejoras del Barrio Bellavista, para gestionar la regularización del barrio. El Asentamiento Humano de Hecho obtiene su personería jurídica mediante Acuerdo Ministerial Nro. 554 en el Ministerio de Inclusión Económica y Social, del 13 de Diciembre del 2005(ANEXO EN DOCUMENTOS SOCIO ORGANIZATIVO).

### SITUACIÓN SOCIAL:

Desde la constitución del Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista, han trabajado en beneficio del Asentamiento Humano de Hecho, logrando obtener los servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y teléfonos domiciliarios, en obras de infraestructura han construido bordillos al 100%; sin embargo aún no tienen calzada ni aceras.

### CONCLUSIÓN:

Al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "**COMITÉ CENTRAL PROMEJORAS BELLAVISTA CUARTA ETAPA**", cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización a fin de legalizar tenencia de la tierra de los poseedores.

De conformidad, al último inciso del artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 0527 sancionada el 21 de febrero de 2014, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "**COMITÉ CENTRAL PROMEJORAS BELLAVISTA CUARTA ETAPA**", fue declarado de **INTERES SOCIAL**, en razón de que dentro del predio existen condiciones socioeconómicas vulnerables en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda y servicios básicos. Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento, y a la población beneficiada, al desarrollo integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios básicos e infraestructura.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL</b>	CALDERÓN
<b>PARROQUIA</b>	CALDERÓN
<b>NOMBRE DEL BARRIO</b>	"COMITÉ CENTRAL PROMEJORAS DEL BARRIO BELLAVISTA CUARTA ETAPA"
<b>NÚMERO DE LOTES</b>	34
<b>CONSOLIDACIÓN</b>	64.71%
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO</b>	72 años
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	136 PERSONAS APROXIMADAMENTE.

### ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Solicitud de reforma de la Ordenanza de fecha 29 de diciembre de 2015 (ANEXO EN SOLICITUD).
- Acuerdo Ministerial N°. 554 de fecha 13 de diciembre de 2005 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Registro de de la Directiva oficio N°. MIES-CZ-9-2012-2076-OF DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2012 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de copropietarios (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).

**INFORME LEGAL**

<p><b>Antecedentes legales de la propiedad</b></p>	<p>El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social se encuentra conformado por TRES MACRO LOTES productos de huasipungos en los cuales se han realizado varias divisiones de hecho para los hijos y nietos, en otros macro lotes se han efectuado ventas en derechos y acciones.</p> <p><b>MACRO LOTE UNO.- Antecedentes legales de propiedad del lote número uno.</b></p> <p><b>Escritura Global.-</b> Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 15 de marzo de 1988, ante el notario doctor Ulpiano Gaybor Mora, la Congregación de Misioneros Oblatos del Ecuador vendió a favor de los señores: cónyuges Alfredo Quisilema Usiña y María Lucía Simbaña Caiquitan; y, a los cónyuges José Manuel Quisilema Usiña y María Evangelina Simbaña Caiquitan el lote de terreno signado con el número VEINTE Y TRES ubicado en el sector de Bellavista, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, de una superficie de 6.906,65m<sup>2</sup>, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 08 de abril de 1988.</p> <p><b>Autorización de Fraccionamiento.-</b> Posteriormente, mediante oficio No. ZC-AG491 de fecha 07 de octubre de 2004, el Ilustre Municipio de Quito, autorizó el fraccionamiento del lote número <b>veinte y tres</b> en dos lotes de terreno signados con los números UNO y DOS.</p> <p><b>Escritura de Partición y Adjudicación.-</b> Mediante escritura pública de partición y adjudicación celebrada el 18 de agosto de 2005, ante la doctora Mariela Pozo Acosta notaria Trigésima Primera del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 13 de junio de 2006, se adjudican los lotes números UNO y DOS, a favor de las siguientes personas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>EL LOTE NÚMERO UNO</b>, de 3.412,08m<sup>2</sup>., a favor de los cónyuges Alfredo Quisilema Usiñay María Lucía Simbaña Caiquitan; y,</li> <li>• <b>EL LOTE NÚMERO DOS</b>, de 3.412,31m<sup>2</sup>., se adjudica a la señora María Evangelina Simbaña Caiquitan el 50% de derechos y acciones en calidad de gananciales y el otro 50% a favor de sus legitimarios: Hugo René, Nancy Germania, Nelson Ramiro y Mery Liliána Quisilema Simbaña.</li> </ul>	
<p><b>Superficie, linderos y dimensiones del lote número UNO del fraccionamiento objeto del proceso de regularización:</b></p>	<p>LINDERO NORTE:</p>	<p>En una extensión de 83,23m., con calle pública Velasco Ibarra</p>
	<p>LINDERO SUR:</p>	<p>En una extensión de 83,02m., con el lote número dos</p>
	<p>LINDERO ESTE:</p>	<p>En una extensión de 40,94m., con la calle Manuel Enríquez Espinoza</p>
	<p>LINDERO OESTE:</p>	<p>En una extensión de 41,16m., con la calle Mercedes Espinoza Pérez</p>
	<p>SUPERFICIE TOTAL:</p>	<p>3.412,08 m<sup>2</sup></p>

Página 5 de 12



<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)</b>			
<b>PROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>FECHA</b>
Alfredo Quisilema Ushiña y María Lucía Simbaña Caiquitan	C30452606001	100%	18/03/2015
<b>OBSERVACIONES Y GRAVAMENES:</b> Consta que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibiciones de enajenar.			
<b>Antecedentes legales de la propiedad del lote número OCHO.</b>	<p><b>MACRO LOTE OCHO.- Antecedentes legales de propiedad del lote número ocho.</b></p> <p><b>Escritura Global.-</b> Mediante escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 1954, ante el doctor Luis Enrique Maya, Notario del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de febrero de 1955, la señorita Elena Enriquez Espinosa y la Comunidad General de Oblatos, donan a favor del señor Daniel Quisilema, el lote de terreno signado con el número <b>veinte y nueve</b>, situado en la Parroquia Calderón, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p><b>Poseción efectiva.-</b> Al fallecimiento de Daniel Quisilema y Petrona Quisilema Carua se concede la posesión efectiva según consta del Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el 29 de mayo de 1996, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, doctor Gonzalo Román, a favor de los herederos Segundo Amable Quisilema, Luis Alfredo, Segundo José, Rosa Aurora, Carmen Alicia, Blanca Cecilia, Nelson Aníbal Simbaña Quisilema, Juan Carlos, Marlene de los Ángeles, Patricia Elizabeth, Gloria del Carmen e Irene Alexandra Simbaña Lluglluna, inscrito en el registro de la propiedad el 30 de mayo de 1997.</p> <p><b>Autorización de Fraccionamiento.-</b> Posteriormente, mediante oficio referencia No. H.C.-AV795-ZN de fecha 11 de marzo de 1998, el Ilustre Municipio de Quito, autorizó el fraccionamiento del lote número veinte y nueve en ocho lotes de terreno signados del UNO al OCHO.</p> <p><b>Escritura de Partición y Adjudicación.-</b> Mediante escritura pública de partición y adjudicación celebrada el 28 de junio de 2006, ante el doctor Juan Villacís notario Noveno Encargado del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 06 de noviembre de 2006; y, aclaratoria, según escritura otorgada el 07 de agosto de 2006, ante el doctor Gonzalo Román Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, inscrita el 06 de noviembre de 2006, comparecen todos los herederos a fin de adjudicarse los lotes de la forma que se detalla a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lote 1 a favor de Marlene de los Ángeles, Juan Carlos, Patricia Elizabeth, Gloria del Carmen e Irene Alexandra Simbaña Lluglluna cuya área es de 499,93m<sup>2</sup>.</li> <li>• Lote 2 a favor del señor Luis Alfredo Simbaña Quisilema cuya área es de 503,80m<sup>2</sup></li> <li>• Lote 3 a favor del señor Segundo José Simbaña Quisilema cuya área es de 503,80m<sup>2</sup></li> <li>• Lote 4 a favor de Rosa Aurora Simbaña Quisilema cuya área es de 503,80m<sup>2</sup></li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lote 5 a favor de Carmen Alicia Simbaña Quisilema cuya área es de 503,80m<sup>2</sup></li> <li>Lote 6 a favor de Blanca Cecilia Simbaña Quisilema cuya área es de 503,80m<sup>2</sup></li> <li>Lote 7 a favor de Nelson Anibal Simbaña Quisilema cuya área es de 499,93m<sup>2</sup></li> <li><u>Lote 8 a favor de Segundo Amable Quisilema Quisilema cuya área es de 3.518,87m<sup>2</sup></u></li> </ul> <p>El lote 8 de mayor extensión es el que se va a fraccionar a favor de los hijos del propietario que actualmente se encuentran ya viviendo en el sector.</p>			
<b>Superficie, linderos y dimensiones del lote número OCHO del fraccionamiento objeto del proceso de regularización:</b>	LINDERO NORTE:	En una extensión de 42,75m con la calle Velasco Ibarra		
	LINDERO SUR:	En una extensión de 42,75m con la calle Cardenal de la Torre		
	LINDERO ESTE:	Con 82,50m con la calle Manuel Enriquez Espinoza		
	LINDERO OESTE:	En una extensión de 82.50m con los lotes 1,2,3,4,5,6,7		
	SUPERFICIE TOTAL:	3.518.87m <sup>2</sup>		
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)</b>				
	<b>NOMBRE</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>FECHA</b>
	Segundo Amable Quisilema Quisilema	C200780231001	100%	07/03/2013
<b>OBSERVACIONES Y GRAVAMENES:</b> Consta que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibiciones de enajenar.				
<b>Antecedentes legales de la propiedad del lote número VEINTE Y OCHO.</b>	<p><b>MACRO LOTE VEINTE Y OCHO.- Antecedentes legales de propiedad del lote número veinte y ocho.</b></p> <p><b>Escritura Global.-</b> Mediante escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 1954, ante el doctor Luis Enrique Maya, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de febrero de 1955, la señorita Elena Enriquez Espinosa y la Comunidad General de Oblatos, donan a favor del señor Eliseo González, el lote de terreno signado con el número VEINTE Y OCHO, situado en la Parroquia Calderón, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p><b>Posesiones efectivas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante escritura pública de posesión efectiva celebrada el 19 de abril de 2002, ante el Notario Noveno del Cantón Quito doctor Gustavo Flores Uscategui, se concede la posesión efectiva de los bienes de la señora Margarita Simbaña Simbaña a favor de Eliseo González Farinango en calidad de cónyuge sobreviviente y de sus hijos: María Alicia, José Belisario, Rosa Matilde, Eliseo Froilán, Cesar Raúl, María del Rosario, María Concepción del Carmen, y María Margarita González Simbaña en calidad de herederos, inscrito en el registro de la propiedad el 2 de mayo del 2002.</li> </ul>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mediante escritura pública de posesión efectiva celebrada el 9 de marzo del 2010, ante el Notario Cuarto suplente doctor Líder Moreta Gavilanes se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por Eliseo González Farinango a favor de sus hijos: María Alicia, José Belisario, Rosa Matilde, Eliseo Froilán, Cesar Raúl, María del Rosario, María Concepción del Carmen, y María Margarita Gonzales Simbaña., inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de marzo del 2010.</li> </ul>
--	---

EN LA ESCRITURA GLOBAL **NO CONSTAN** LA SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE NÚMERO VEINTE Y OCHO DEL FRACCIONAMIENTO OBJETO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)			
NOMBRE	CERTIFICADO	%	FECHA
Eliceo González (Herederos)	C200780250001	100%	07/03/2013
<b>OBSERVACIONES Y GRAVAMENES:</b>			
Consta que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibiciones de enajenar.			

**ORDENANZA:**

Posteriormente, los copropietarios obtuvieron la Ordenanza Municipal de Regularización número Cero Cinco Dos Siete (0527), mediante la cual se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa" del sector Bellavista de la parroquia Calderón, sancionada el 21 de Febrero del 2014, por el Sr. Jorge Albán Gómez, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), protocolizada el 18 de Marzo de 2014, ante el doctor Jorge Valarezo, NotarioQuincuagésimoCuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de julio de 2015.

**PETICIÓN:**

De conformidad con la petición ingresada a la Unidad Especial Regula tu Barrio, Administración Zonal Calderón de fecha 29 de Diciembre de 2015, en la que los señores: Alfredo Quisilema portador de la cédula de ciudadanía número 170076999-3, Segundo Amable Quisilema portador de la cédula de ciudadanía número 170059132-2; y, María Concepción González portador de la cédula de ciudadanía número 170683165-6, en sus calidades de Moradores y Copropietarios del Barrio "Bellavista Cuarta Etapa", solicitan la Reforma a la Ordenanza Municipal No. 0527, debido a que en el Art. 1 referente de los planos y documentos presentados se encuentran mal detallados.



**CONCLUSIONES:**

- Del análisis que se ha realizado a cada una de las escrituras se ha podido constatar que se consolida el 100% de derechos y acciones.
- En la Ordenanza Metropolitana No.0527, en su Artículo 2, constan errores en cuanto que se establecen las manzanas números: 23, 29 y 28, las que conforman el asentamiento humano regularizado, cuando en realidad son los macro lotes números: Uno, Ocho y Veinte y Ocho.
- Además en el mismo artículo se hace referencia de que el número total de lotes es de 34, signados por cada manzana del uno (1) en adelante, cuando en realidad se debería haber señalado que los lotes son 34 signados del uno al treinta y cuatro.
- En el plano habilitante de la Ordenanza el macro lote 28 consta con 23 lotes, el macro lote 29 con 7 lotes, y el macro lote 23 con 4 lotes. Cuando por objeto del fraccionamiento se debería haber establecido numéricamente en la Ordenanza los lotes total del 1 al 34. En tal virtud el plano en referencia debe ser modificado en tanto y cuanto a la numeración de los lotes en el mismo.
- La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente, de los certificados de gravámenes otorgados por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente, justificándose el 100% de la propiedad.

**INFORME TÉCNICO**

<b>N. de predio:</b>	3589036 REFERENCIA		
<b>Clave catastral:</b>	14218 03 016 REFERENCIA		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)		
<b>Lote mínimo:</b>	200m2		
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia mediana densidad		
<b>Clasificación del suelo:</b>	SU (Suelo Urbano)		
<b>Cambio de zonificación:</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	----
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>	----
		<b>Formas de Ocupación:</b>	----
		<b>Uso principal del suelo:</b>	----

<b>Cambio de clasificación:</b>	NO	SU (Suelo Urbano)						
<b>Número de lotes:</b>	34							
<b>Consolidación:</b>	64.71 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	100 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
<b>Anchos de vías y pasajes:</b>	Pasaje 6,00 m.							
<b>Área útil de lotes:</b>		13.521,69	m <sup>2</sup>					96,39 %
<b>Área de vías y pasajes:</b>		506,06	m <sup>2</sup>					3,61 %
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>		<b>14.027,75</b>	m <sup>2</sup>					<b>100,00%</b>

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TÉCNICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Replanteo vial:</b> MDMQ, AZCA, Coordinación del Desarrollo Zonal, Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda. Informe DV N. 65 – JZTV -2010, de fecha 25 de octubre de 2010.</li> <li>• <b>Informe de cabidas y linderos de lote por lote:</b> MDMQ. UERB – AZCA. Informe Técnico N.003-UERB-AZCA-2016. Fecha 4 de diciembre de 2013</li> <li>• <b>Informe de Borde de Quebrada:</b> MDMQ, DMC. Oficio 0009250. de fecha 04 de octubre de 2013. Informe borde superior de quebrada.</li> <li>• <b>Informe de cabida:</b> MDMQ, DMC. Oficio 0009249, de fecha 04 de octubre de 2013. Informe de Cabida, Linderos, Coordenadas.</li> <li>• <b>Informe de riesgos:</b> MDMQ, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, mediante Oficio N. 512-DMGR-2013 del 11 de noviembre de 2013, emiten Informe Técnico N.115-AT-DMGR-2013 del 7 de noviembre de 2013.</li> <li>• <b>Informe de factibilidades:</b> Oficio N.EPMAPS-GTI-2016-064. Fecha 12 abril 2016. Oficio N.EEQ-DP-2016-0004-OF. Fecha 09 de mayo 2016.</li> <li>• <b>Informe de regulación metropolitana: IRM N. 586861.</b> Fecha 18 de julio de 2016.</li> </ul>
-----------------------	---

<b>PLANOS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes con fecha Marzo 2016.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul>

#### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "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."
- La zonificación para los 34 lotes se mantiene y es D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.
- Las calles: Calle Lima, Calle Cardenal de la Torre, Calle Manuel Enríquez, Calle Mercedes Espinoza, Calle Roma, de 10,00 m. de ancho y la Calle Pío XII de 14,00 m. de ancho, con aceras de 2,00 m., son parte del sistema vial urbano del sector y se encuentran planteadas según informe del MDMQ, AZCA, Coordinación del Desarrollo Zonal, Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda, Informe DV N. 65 – JZTV – 2010, de fecha 25 de octubre de 2010.
- Por excepción y estado de consolidación el Pasaje del Macro Lote 28 se propone de 6,00 m.
- El Comité Central Promejoras del Barrio "Bellavista", (comprende 84 macro lotes, las cuales se encuentran en proceso de regularización por etapas), tiene transferida el área verde y comunal a favor del Municipio de Quito dentro de la cual consta el estadio, canchas deportivas, casa comunal y la infraestructura en la cual funcionaba el Colegio Municipal Bellavista. El Número de Predio correspondiente es 364785 y la Clave Catastral 14218 20 001. El área entregada es de 14.828,55 m<sup>2</sup>, según despliega el IRM.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N. 115-AT-DMGR-2013, establece en la CALIFICACIÓN DEL RIESGO que "según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una **condición de riesgo en su mayoría baja pero en ciertos casos puede ser moderada**, considerando el estado y cobertura del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, pero el caso de inundaciones y movimientos en masa y del grado de vulnerabilidad estructural de las viviendas en el caso de sismos".
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N. 115-AT-DMGR-2013, establece en RECOMENDACIONES que se debe: "Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011. Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y



Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar inundaciones.  
 Antes y durante la época invernal realizar una limpieza de los sumideros para evitar el colapso de los colectores lo que podría provocar inundaciones.”

- Según Oficio N.EPMAPS-GTI-2016-064 de fecha 12 de abril 2016 expone que el asentamiento “al estar en Suelo Urbano, tiene factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado”.

**RECOMENDACIONES:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente

Luis Villamil

**RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO UERB-AZCA**

	<b>NOMBRE</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA/SUMILLA</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	<i>Dr. Daniel Cano</i> RESPONSABLE LEGAL	22/03/2016	
<b>ELABORADO POR:</b>	<i>Arq. Mauricio Velasco</i> RESPONSABLE TÉCNICO	22/03/2016	

**INFORME TÉCNICO**  
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
Fecha de actualización: 10/08/2018

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 787343 Y: 9992829 Z: 2750 msnm aprox.	CALDERÓN	CALDERÓN	BELLAVISTA CENTRAL

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Ingreso por la calle Pio XII y calle Roma, intersección con la calle Lima	Regular	OF. No.UERB-1120-2017	2017-120113
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Bellavista Central" <b>Clave catastral Referencial:</b> 14218 13 001 <b>Clave predial:</b> 364778		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción										
Área	34 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 14.027,75 m <sup>2</sup>										
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de tipo <b>Residencial Urbano 2</b> en un 90% y de <b>Residencial Urbano 3</b> para los lotes # 01, 02, 05, 06, 07, 08.										
Relieve	El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 2757 m.s.n.m. y los 2740 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de cinco metros. El terreno presenta una superficie plana a casi plana.										
Número de Edificaciones	23 lotes con edificación, representando una consolidación del 67,65%.										
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>Las tipologías de las edificaciones existentes en el área de análisis son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua).</li> <li>2. Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.</li> <li>3. Además se visualizó que las edificaciones no disponen de un estudio de suelos, diseño arquitectónico, diseño estructural, además son construidas sin supervisión técnica por lo que presentan varias patologías estructurales.</li> </ol>										
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda										
Existencia de servicios básicos (si/no)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Energía eléctrica</th> <th>Agua potable</th> <th>Alcantarillado sanitario</th> <th>Alcantarillado Pluvial</th> <th>Telefonía fija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Si</td> <td>Si</td> <td>Si</td> <td>Si</td> <td>No</td> </tr> </tbody> </table>	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija	Si	Si	Si	Si	No
Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija							
Si	Si	Si	Si	No							

Otro tipo de información física relevante	La calle principal se encuentra adoquinada y cuenta con bordillos y alcantarillado, el pasaje que conlleva al área de estudio no cuenta con obras para el manejo de escorrentías. Existe infraestructura poco eficiente para el manejo de aguas de escorrentía al interior de los pasajes, lo cual está provocando erosión en las calles.
---	---

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS.

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Inundación	-----	-----	Bellavista	In situ
Colapso Estructural	2013	Octubre	Bellavista	160 m

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

##### 4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo y adicionalmente, hay dos factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos. Pueden también propiciarse y desencadenarse por intervención antrópica.

El AHHYC "Bellavista Central" de la Parroquia Calderón está ubicado en una meseta de origen tectónico, asociada a la acción del Sistema de Fallas de Quito. Al tratarse de una meseta, la pendiente del terreno es muy baja aunque en el límite occidental de la meseta existe un cambio de pendiente debido a la presencia de una loma con inclinaciones de hasta 10° aproximadamente. Respecto a la litología representativa de la zona, se identificó superficialmente una secuencia piroclástica de cenizas y lapilli de pómez (tefras), cuya potencia varía entre 1,5 a 2,0 metros, que está relacionada con el último período eruptivo del volcán Pululahua (~2.500 años Antes del Presente). Debajo de esta secuencia piroclástica se asume la presencia de la Formación Cangahua con varios metros de potencia, y más abajo, subyaciendo a la Formación Cangahua, se presume que existen depósitos piroclásticos (tefras), brechas volcánicas y sedimentos lacustres que se originaron en diferentes procesos volcánicos y sedimentarios más antiguos. Estas presunciones se describen con base a observaciones y descripciones geológicas realizadas en afloramientos aledaños, ya que en el asentamiento humano evaluado solamente se observó la secuencia piroclástica superficial del Volcán Pululahua.

Debido a las bajas pendientes de la ladera donde se ubica el AHHYC "Bellavista Central", no existen excavaciones o cortes del terreno que hayan generado taludes de gran altura.

Según la información descrita, se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Bajo** en el AHHYC "Bellavista Central" de la Parroquia Calderón.

#### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde Pomasqui hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente. Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Illaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Urvia y Coyago.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han determinado que el sistema de fallas se divide en cinco segmentos principales, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Además, se estimó que el valor promedio de la aceleración máxima del terreno se aproxima a 0,4 g (40% de la Gravedad) en roca, para sismos con período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder ese valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los efectos de sitio ni efectos topográficos (suelos compresibles, suelos con alto contenido orgánico, suelos arenosos poco consolidados, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde se esperaría que las ondas sísmicas incrementen su amplitud y se genere mayores niveles de daños.

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada y secundaria y depósitos volcánicos poco compactos) se esperaría que las ondas sísmicas se amplifiquen, además, la parroquia Calderón se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **amenaza sísmica se considera alta**.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos en todo el DMQ, donde la zona con mayor afectación dependerá del volcán que se encuentre en erupción, especialmente de su magnitud, duración e intensidad, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), la dirección y velocidad del viento a dicha altura y la distancia de la población expuesta al volcán.

Para analizar esta amenaza se enfocará en los centros volcánicos Guagua Pichincha y Pululahua que, debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activo y potencialmente activo respectivamente, podrían causar impactos directos al sector evaluado.

##### **Volcán Guagua Pichincha**

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha, su cráter está localizado a aproximadamente 24,0 km al Oeste-Suroeste del asentamiento "Bellavista Central" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los

habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

### **Volcán Pululahua**

El Complejo Volcánico Pululahua está ubicado al Norte del DMQ, su cráter está a 8.6 km al Nor-Noroeste del asentamiento "Bellavista Central" y su cumbre alcanza los 3356 metros sobre el nivel del mar. Este centro volcánico no tiene la típica forma cónica debido a las erupciones explosivas de gran magnitud que ocurrieron hace aproximadamente 2.500 años antes del presente, asociadas a magmas muy viscosos de composición química "dacítica" (publicaciones científicas del Instituto Geofísico-EPN). Se conoce que un período eruptivo anterior al citado ocurrió alrededor de 6.000 años antes del presente, por lo que se puede concluir que la recurrencia eruptiva del Pululahua es de pocos miles de años, pero la magnitud de las erupciones es muy alta. Las parroquias San Antonio de Pichincha, Pomasquí, Calderón principalmente fueron urbanizadas sobre los depósitos volcánicos del Pululahua (flujos y caídas piroclásticas).

Adicionalmente, es importante mencionar que el volcán Reventador causó una afectación importante por caída de ceniza en 2002 en el DMQ, sin embargo un escenario eruptivo similar a este tiene una recurrencia de un evento por siglo aproximadamente, según el Mapa de los Peligros Potenciales del Volcán Reventador (Bourquin y otros, 2011; IGEPN).

Debido a la ubicación del AHHYC "Bellavista Central" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Pululahua y Guagua Pichincha) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Baja**.

## **5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES**

### **5.1 Elementos expuestos**

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "Bellavista Central" de la parroquia Calderón presenta condiciones locales **Bajas** de exposición frente a deslizamientos.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "Bellavista Central" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "Bellavista Central" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

### **5.2 Vulnerabilidad Física**

**Edificaciones:** en base a la exposición, sistema estructural, tipo de mampostería y materiales empleados, año de construcción y estado de conservación, se analizó la vulnerabilidad de las viviendas:

- Para Movimientos en Masa, la exposición de todos los lotes y viviendas es moderada, por tanto la **Vulnerabilidad es Baja**
- Para Amenaza Sísmica, según el análisis del sistema estructural, tipo de materiales, y estado; todas las edificaciones presentan una **Vulnerabilidad Moderada**.
- Para amenaza volcánica (caída de piroclastos), la vulnerabilidad de las viviendas es **Moderada**.



**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular y la entrada es adoquinada, no cuenta con cunetas de conducción que permitan la adecuada evacuación del agua superficial de escorrentía. Por lo antes expuesto se determina la **Vulnerabilidad Alta**

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Bellavista Central" la población es de recursos económicos bajos a medios; así como también sus condiciones de vida. También se manifiesta que no cuentan con el servicio de transporte urbano directo.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Bellavista Central" de la parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Bellavista Central" en general presenta un Riesgo Bajo para los lotes expuestos.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Bellavista Central" de la parroquia Calderón presenta condiciones de Riesgo Moderado, 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 "Bellavista Central" 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 "Bellavista Central", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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****Para el riesgo por movimientos en masa:**

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente un sistema adecuado de conducción de escorrentía pluvial (cunetas o zanjas) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo, arrastre y acumulación de material sólido en lotes o barrios ubicados en cotas inferiores.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Bellavista Central", 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.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan viviendas adicionales 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, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Bellavista Central", 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 "Bellavista Central", 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.

**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 "Bellavista Central" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Calderón, 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 "Bellavista Central" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**8 SOPORTES Y ANEXOS**

**8.1 Respaldo fotográfico**

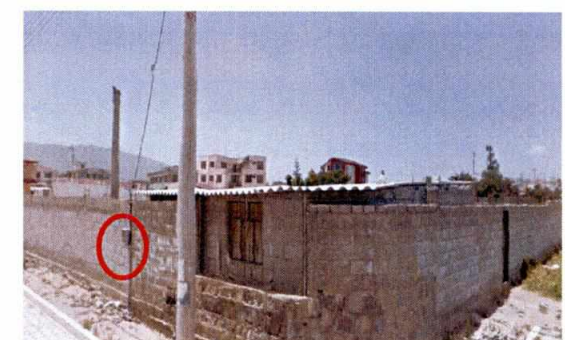
8.1.1 Entrada al AHHC "Bellavista Central" de la parroquia Calderón.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio.

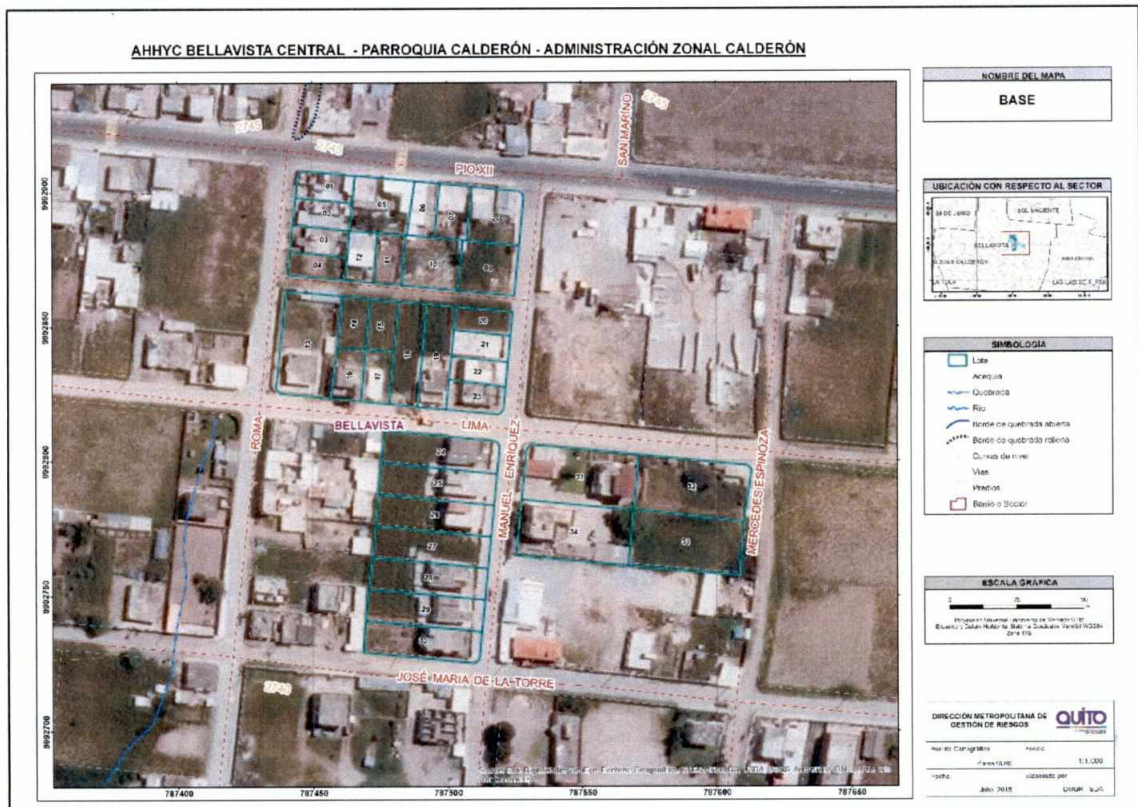
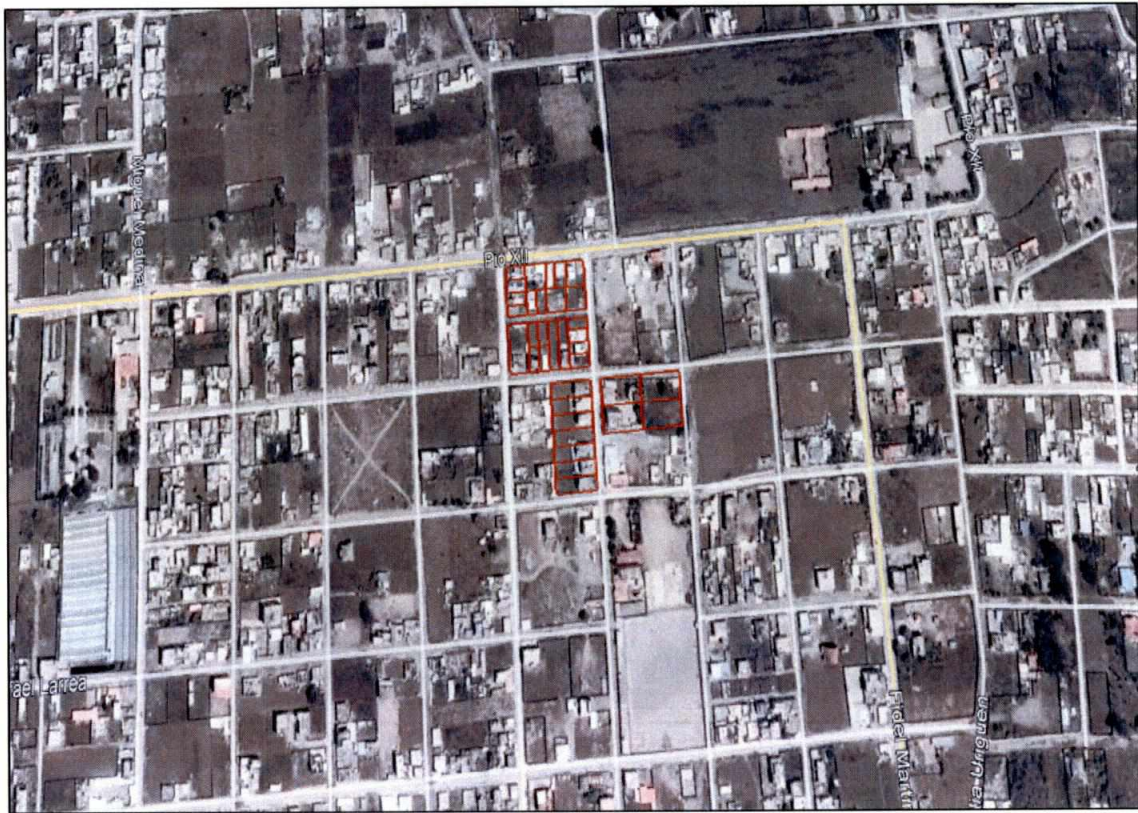


8.1.3 Servicios básicos en el sector existentes.



**9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS**

9.1.1 Ubicación.



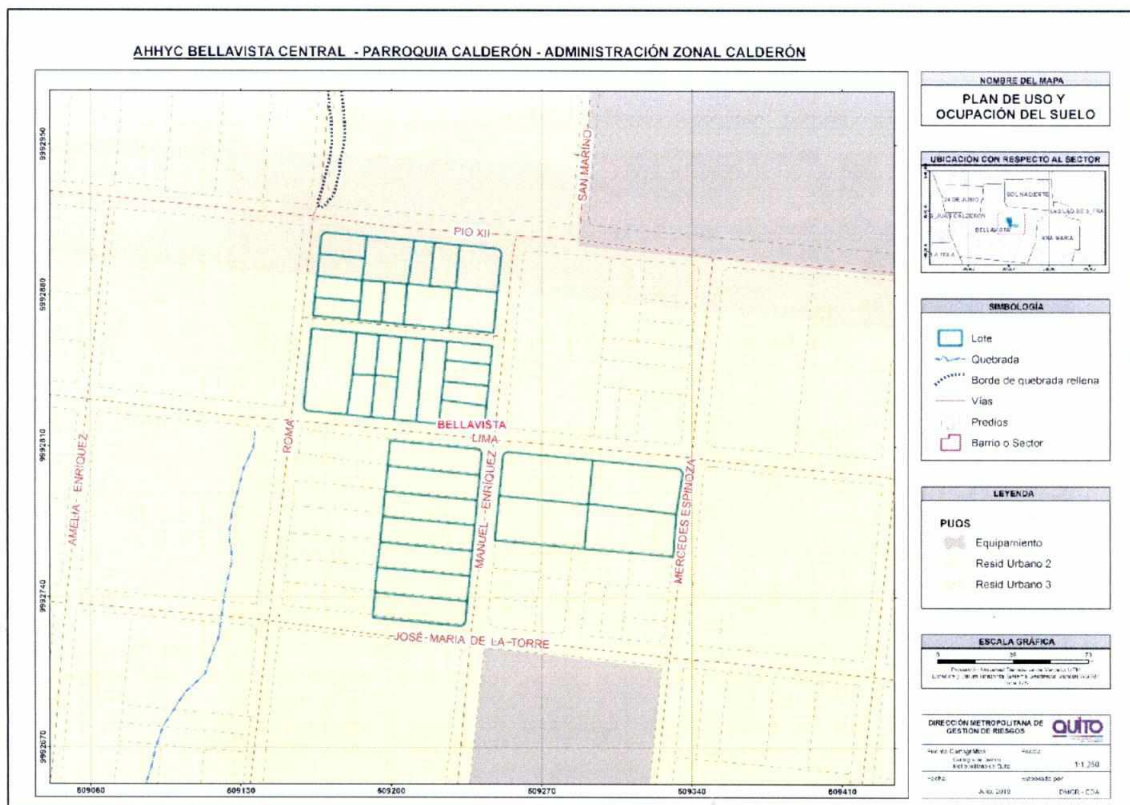
DA LA CR

-177-  
ciento setenta y siete

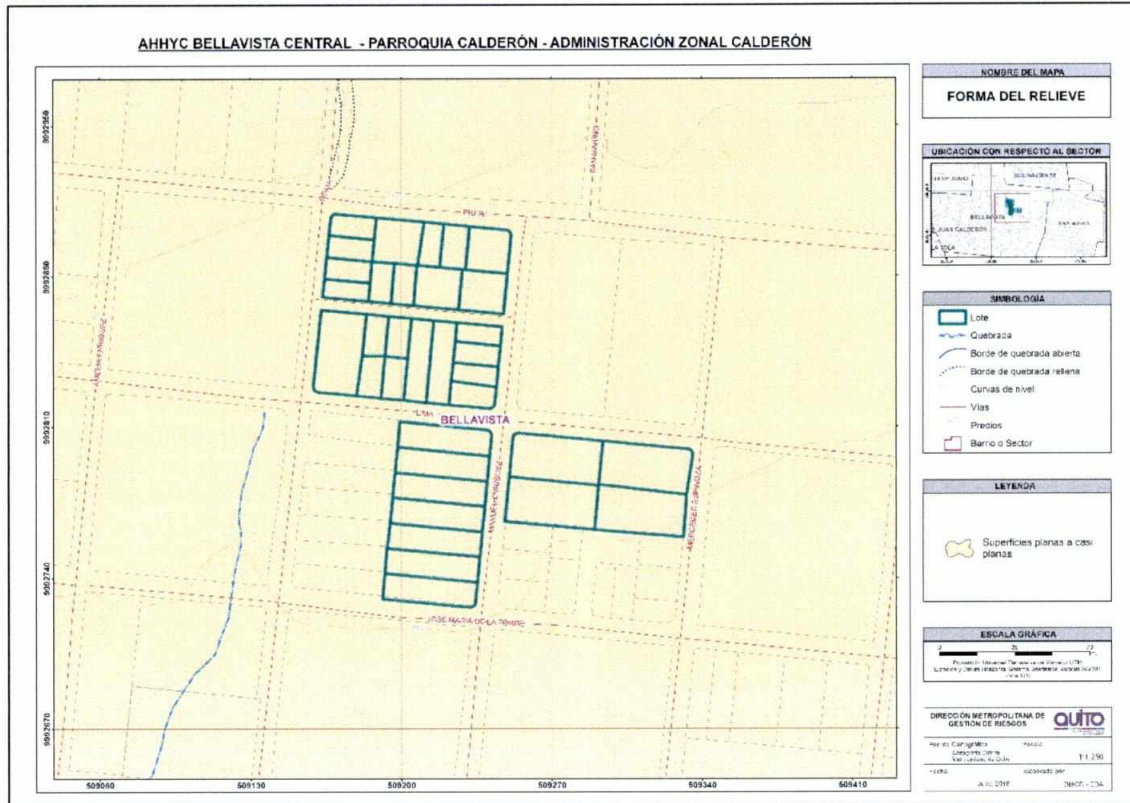
9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa.



9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo.



9.1.4 Pendientes.



**10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	02/08/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	08/08/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	08/08/2018	

DA LA CR  
-176-  
ciento setenta y seis

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**QUITO**

ALCALDÍA

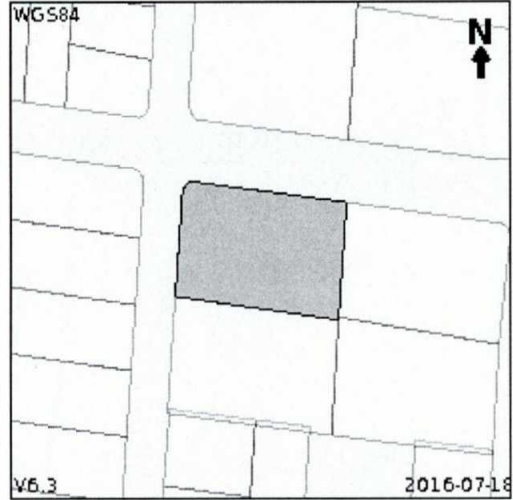
Fecha: 2016-07-18 15:36

No. 586861

**1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD \***

**PROPIETARIO**  
 C.C./R.U.C: 1700769993  
 Nombre del propietario: QUISILEMA USHINA ALFREDO Y OTROS

**DATOS TÉCNICOS DEL LOTE**  
 Número de predio: 3589036  
 Geo clave: 170108550234013214  
 Clave catastral anterior: 14218 03 016 000 000 000  
 En derechos y acciones: SI  
 Área del lote (escritura): 859,45 m2  
 Área del lote (levantamiento): 859,45 m2  
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 3,32 % (-+28,55 m2)  
 Área bruta de construcción total: 390,96 m2  
 Frente del lote: 61,22 m  
 Administración zonal: CALDERON  
 Parroquia: CALDERÓN  
 Barrio / Sector: BELLAVISTA

**2.- UBICACIÓN DEL LOTE \*****- CALLES**

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
MANUEL ENRIQUEA ESPINOZA	10	estacas del urbanizador		
LIMA	10	estacas del urbanizador		

**4.- REGULACIONES****ZONA**

Zonificación: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad

**PISOS**

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Servicios básicos: SI

**5.- AFECTACIONES**

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-------------	-------------	----------------	--------	-------------

**6.- OBSERVACIONES**

- RADIO DE CURVATURA EN LA ESQUINA DEFINIDON SEGUN BORDILLO EXISTENTE  
 INFORME D E REGULACION PARA LA TOTALIDAD DEL PREDIO 100% DERECHOS Y ACCIONES

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (escritura) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Sr. Lara Gonzalez Edwin Balmundo  
 Administración Zonal Calderón

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
 2011 - 2016

- 51 -

(cinuenta y uno)