

Quito, 1 ABR 2019

Oficio No. **A** 0115

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2018-194947

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 119384, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0090 de 07 de enero de 2019, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 119384 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN  
FECH: 02 ABR 2019 HORA: 13:40  
N° HOJ: 205  
Recibido por: [Handwritten Signature]



## 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 "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa" tiene una consolidación de 50.25%; al inicio del proceso de regularización contaba con 42 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con ... años de asentamiento y 796 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda 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 Uso de Suelo; y 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;
- 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,*

## ORDENANZA No.

*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,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 19 de diciembre de 2018 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Quitumbe; Lcda. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. María Belén Cueva Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Fabián Valencia, Dirección de Gestión de Territorio; Abg. Ángel Viteri, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Abg. Sofía Reyna Responsable Legal y Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 0124-UERB-Q-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa”, a favor de sus copropietarios.

## ORDENANZA No.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 119384 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", ubicado en la parroquia "Turubamba" antes Chillogallo, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los propietarios del predio.

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

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

#### **Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Número de Predio:</b>	119384 ✓
<b>Zonificación:</b>	A1(A804i-60) / A48(A20004i-70) / A70(A20004i-75) / D1(D202-80) ✓
<b>Lote mínimo:</b>	800 m <sup>2</sup> / 20000 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup>
<b>Número de lotes:</b>	199 ✓
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada / (D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(I3) Industrial 3 / (RU2) Residencial Urbano 2 ✓
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓
<b>Área Útil de Lotes:</b>	55.089,76 m <sup>2</sup> ✓
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	15.495,88 m <sup>2</sup> ✓
<b>Área Verde y Comunal:</b>	10.969,04 m <sup>2</sup> ✓

	<p>Antonio Marcelo Alfredo y Julio Ricardo Ruales Barreiro, en sus calidades de cónyuges sobreviviente la primera y herederos los segundos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Fernando Augusto Marcelo Ruales Martínez.</p> <p>4. Derechos y acciones sobrantes descritos en el título "de la propiedad" del presente documento.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<b>Norte:</b> En parte con propiedad de la Compañía Química Borden Ecuatoriana S.A. y en otra parte con el lote número 376 de propiedad del señor Juan Salguero Guamán y otro;
	<b>Sur:</b> Calle S de la lotización;
	<b>Este:</b> Propiedad del señor Carlos Calvache y herederos de Laura González;
	<b>Oeste:</b> Calle S de la lotización.
	<b>Superficie:</b> 86.500 m <sup>2</sup>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varias copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias razones de inscripción.			
CERTIFICADO	Mediante certificado de gravámenes No. 431673 de fecha 19 de octubre de 2018, el que menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas ni embargos pero sí prohibición de enajenar.			

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	119384
<b>Clave Catastral:</b>	33605 01 001
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	A1(A804i-60) / A48(A20004i-70) / A70(A20004i-75) / D1(D202-80)
<b>Lote mínimo:</b>	800 m <sup>2</sup> / 20000 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup>
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada / (D) Sobre línea de fábrica

"MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

<b>Uso principal del suelo:</b>	(I3) Industrial 3 / (RU2) Residencial Urbano 2							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>			<b>D1(D202-80)</b>			
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>			<b>200 m2</b>			
		<b>Formas de Ocupación:</b>			<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>			
	<b>NO</b>	<b>Uso principal del suelo:</b>			<b>(RU2) Residencial Urbano 2</b>			
<b>Clasificación del suelo:</b>								
<b>Número de lotes</b>	<b>199</b>							
<b>Consolidación:</b>	50,25 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	0,0%	Bordillos	0,0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	25%	Energía eléctrica	20%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Calle S61E de 10,00 m</li> <li>* Calle S61D de 10,00 m</li> <li>* Calle S62A de 10,00 m</li> <li>* Calle S62B de 10,00 m</li> <li>* Calle S62 de 10,00 m</li> <li>* Calle S61F de 10,00 m</li> <li>* Calle S62C de 10,00 m</li> <li>* Calle E6C de 10,00 m</li> <li>* Calle E7A de 10,00 m</li> <li>* Calle E7B de 10,00 m</li> <li>* Calle E6D de 10,00 m</li> <li>* Calle S61A de 6,00 m</li> <li>* Calle E6 de 18,00 m</li> <li>* Calle E8 variable de 9,64 m a 10,51 m</li> <li>* Avenida E7 de 30,00 m.</li> <li>* Pasaje E6E variable de 2,89 m a 3,00 m</li> </ul>							
<b>Área Útil de Lotes:</b>	<b>55.089,76</b>			m <sup>2</sup>	<b>59,61 %</b>			
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	<b>15.495,88</b>			m <sup>2</sup>	<b>16,77 %</b>			
<b>Área Verde y Comunal:</b>	<b>10.969,04</b>			m <sup>2</sup>	<b>11,87 %</b>			



## ORDENANZA No.

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 Quitumbe 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 "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.082-AT-DMGR-2017, de fecha 15 de junio de 2017 el mismo que establece:

### **"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Marcelo Ruales y Otros" ubicado en la Parroquia San Juan de Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** frente a movimientos de remoción en masa, pero presenta un **Riesgo Alto** con relación a fenómenos de licuefacción en caso de que se genere un sismo de magnitud e intensidades considerables.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Marcelo Ruales y Otros" de la Parroquia San Juan de Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen con la NEC-SE-DS y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Marcelo Ruales y Otros" de la Parroquia San Juan de Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes mencionados.*

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

### **7 RECOMENDACIONES**

#### **NORMATIVA VIGENTE:**

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

- *Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
  1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
  2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
    - *También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten*

## ORDENANZA No.

*el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.*

- *Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 del año 2011, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432 del año 2013 y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016.*
- *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.*
- *Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Quitumbe que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.”*

### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- *Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar un estudio geológico y geotécnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el área de estudio, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable (ingeniero civil con experiencia en estructuras) y que posteriormente serán aprobados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable).*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
- *Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta el diseño estructural, las especificaciones técnicas, los procesos constructivos, así como la calidad de los materiales de construcción y tipo de suelo sobre el cual se cimienta; por lo que las futuras edificaciones deberán hacer un uso adecuado de los criterios de diseño sísmo resistentes y carga sísmica contemplados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), considerando la*

## ORDENANZA No.

capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control que hacer cumplir la normativa vigente.

- En 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, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que evalúe el estado actual de la vivienda conjuntamente con el resultado del estudio de suelos y proponga una solución a cada caso de ser necesario.

### PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar un estudio y análisis en el AHHYC de la capa o nivel freático para que permita diseñar los mecanismos para ejercer el control de amenazas por inundación o por contaminación ya que no existe análisis de ensayos de bombeos, diafragmas u otro sistema de conducción y fluidos del agua que se hayan realizado a los acuíferos. Dicho estudio debe ser realizado por un ingeniero especialista en hidráulica, cuyos valores deberán ser de responsabilidad de los interesados.
- Considerar la saturación del terreno por el agua freática ya que éste presta una consistencia blanda o fluida (suelos blandos) lo que da lugar a una baja resistencia para la ejecución de construcciones, que más tarde son afectadas por la fuerza de capilaridad causando problemas de estabilidad en los taludes y fondo de excavaciones.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda realizar un estudio **geológico y geotécnico** del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno con especial énfasis en los predios que se encuentran en mayor saturación freática considerando distintos escenarios de saturación de agua y posibles cargas dinámicas ejercidas por sismos.
- Las construcciones nuevas permitidas en los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Quitumbe.
- Considerar el informe del trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una pequeña inclinación, y mejorar las condiciones de vida de la población

## ORDENANZA No.

*mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo y saturación para anegamientos en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando mayor inestabilidad e infiltración al terreno.*

- *Coordinar con la Comisaría de construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la realización de inspecciones del área en análisis y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.*
  - *Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado y la visita de campo realizada, se debe tener especial consideración con los lotes que se encuentran **sobre el relleno de quebrada**, ya que a futuro pueden causar hundimientos por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían al lugar. cabe señalar que estos estudios geológicos y geotécnicos a posterior serán validados por la DMGR, de tal manera que se garantice la seguridad en la estructura, así también contribuya a mejorar el control de la erosión y/o la protección de lugar.*
  - *Respetar las franjas de protección de las quebradas establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y, mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción como son los espacios delimitados por el cruce de líneas de energía eléctrica de alta tensión.*
  - *La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe o de ser el caso, la Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre la estabilidad geomorfológica y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos."*
- Se deberá considerar lo determinado en el Oficio No. SGS-G-DMGR-2018-872, de Fecha 14 de Septiembre de 2018, Emitido por el Sr. Christian Rivera P., Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, en el que se determina:

*"Al respecto, del análisis del estudio se pueden determinar las siguientes observaciones y conclusiones:*

- *El estudio tiene una estructura organizada que facilita la correcta comprensión de los trabajos realizados, además se enfoca claramente en el objetivo dentro del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, que es determinar las condiciones de amenaza sobre el terreno a ser regularizado.*
- *Los trabajos realizados presentan un alcance y escala adecuada para la caracterización del terreno dentro de los campos de la litología, geomorfología y geotécnica.*
- *Se recomienda cumplir de manera obligatoria las recomendaciones especificadas en el informe conforme a las conclusiones obtenidas en el trabajo.*
- *Merece especial atención las recomendaciones para el tipo de cimentación a ser utilizada para futuras estructuras, así como la colocación de subdrenes con la finalidad de mejorar la escorrentía del agua subsuperficial, actividades que se consideran obras de mitigación*

## ORDENANZA No.

*de riesgo, especialmente para procesos de consolidación del terreno que evitarían asentamientos diferenciales del terreno y sus consiguientes consecuencias como las evidenciadas en la actualidad en los sectores de Turubamba y Solanda.*

*Por tal motivo, desde esta Dependencia se VALIDA el presente estudio geológico – geotécnico, aclarando que la veracidad los datos y cálculos proporcionados en el mismo son de exclusiva responsabilidad del ingeniero Carlos Ortega, técnico responsable de este estudio”*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de las instancias correspondientes 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 8.- De las vías y pasaje.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de ..años de existencia, con 50,25% de consolidación de viviendas, razón por lo cual el ancho de vías y pasaje se sujetará al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban vías y pasaje con los siguientes anchos:

Calle S61E de 10,00 m  
Calle S61D de 10,00 m  
Calle S62A de 10,00 m  
Calle S62B de 10,00 m  
Calle S62 de 10,00 m  
Calle S61F de 10,00 m  
Calle S62C de 10,00 m  
Calle E6C de 10,00 m  
Calle E7A de 10,00 m  
Calle E7B de 10,00 m  
Calle E6D de 10,00 m  
Calle S61A de 6,00 m  
Calle E6 de 18,00 m  
Calle E8 variable de 9,64 m a 10,51 m  
Avenida E7 de 30,00 m.  
Pasaje E6E variable de 2,89 m a 3,00 m

**Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas: 100%  
Aceras: 100%  
Bordillos: 100%  
Agua Potable: 50%  
Alcantarillado: 75%  
Energía Eléctrica: 80%

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios y copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y

## ORDENANZA No.

consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano vigente.

**Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento del predio donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa" quedan hipotecados en primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

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

**Artículo 15.- De la partición y adjudicación y entrega de escrituras individuales.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.- **De la entrega de escrituras individuales.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los beneficiarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa", conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento

## ORDENANZA No.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 17.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

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

Dr. Eduardo del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Ab. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2018.- Quito,

Ab. Diego Cevallos Salgado

**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

**ORDENANZA No.**

- Distrito Metropolitano de Quito.