

ORDENANZA No.

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "La Pulida Alta", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseedores de los lotes de "La Pulida Alta" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Pulida Alta", 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):

- Al encontrarse el AHHYC "La Pulida Alta" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Guagua Pichincha y Pululahua, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la parroquia de El Condado,

ORDENANZA No.

informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.

- *Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y 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.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

Recomendaciones Generales

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "La Pulida Alta" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eugenio Espejo, 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 "La Pulida Alta" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con

ORDENANZA No.

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 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 8 y 9.

Artículo 8.- De los pasajes.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de ... años de existencia, con 37.03% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban los pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje N54C	(variable) 1,47 m - 1,50 m
Pasaje N54B	(variable) 9,00 m - 9,60 m
Pasaje N54A	(variable) 8,00 m - 6,11 m
Pasaje Oe13B	(variable) 6,00 m - 7,88 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:	60% ✓
Alcantarillado:	70% ✓
Energía Eléctrica:	70% ✓

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 el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los 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 Eugenio Espejo 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 obras civiles y de infraestructura, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

ORDENANZA No.

Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta" quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los socios del Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta" deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.- El Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta", a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

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

000-0073
- Setenta y tres -

ORDENANZA No.

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 dede 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

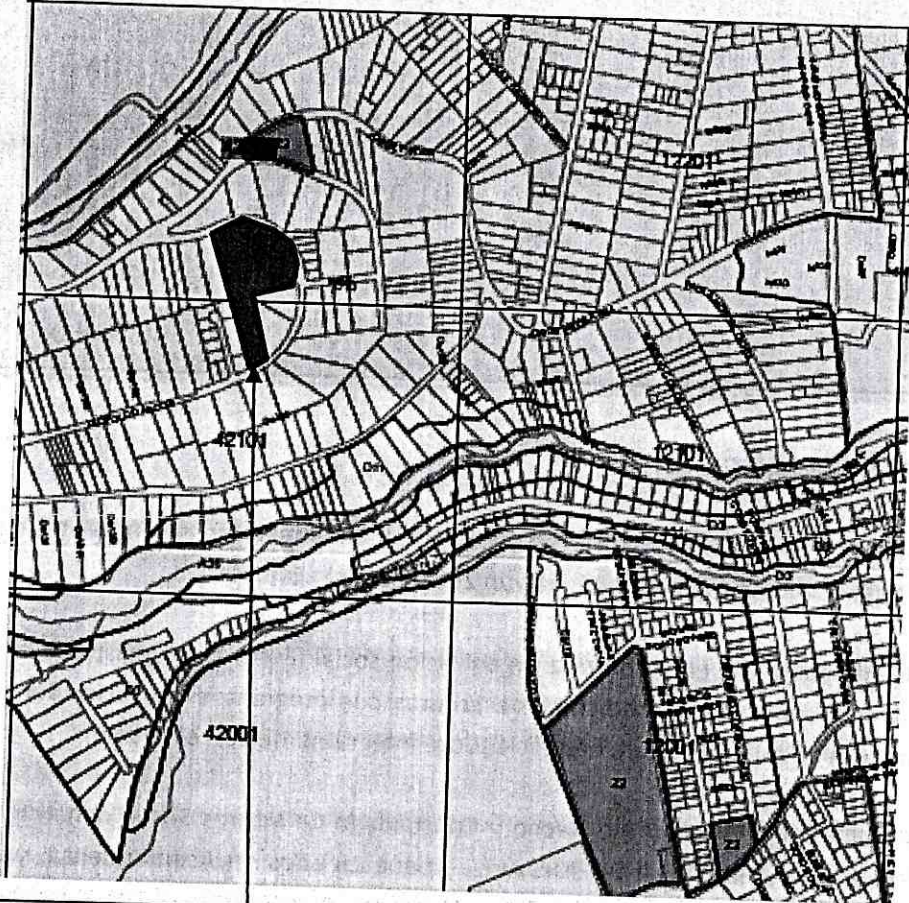
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

00000072
- Setenta y dos -

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA
ALTA" A FAVOR DE SUS SOCIOS**

**EXPEDIENTE N° 53 AZEE
INFORME No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2018**

UBICACIÓN:

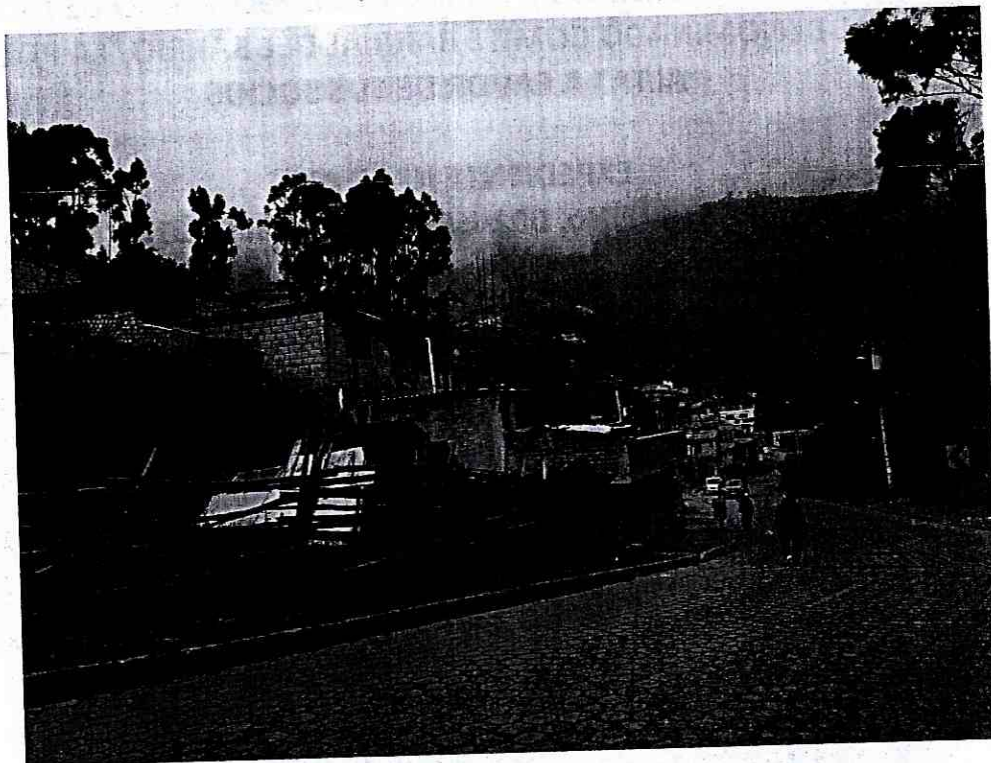


**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA"**

Parroquia: COHAPAMBA
Barrio/Sector: LA PULIDA
Administración Zonal: EUGENIO ESPEJO

Uso de Suelo Principal

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia Cochapamba, Administración Zonal Eugenio Espejo.

El Asentamiento, cuenta con una organización social legalmente registrada en el MIDUVI, sin embargo de conformidad con las escrituras, sus integrantes son socios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA", tiene 15 años de Asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 37.03%, puesto que de los 27 lotes existentes, 10 ya cuentan con viviendas habitables.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 8 de febrero del 2018, se considera que la población de este asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, ya que la mayoría de sus socios carecen de recursos económicos, conforme al análisis Socio Organizativo que se realizó en el barrio con los moradores y representante.

Se considera que el Asentamiento en lo que respecta a servicios básico cuentan con: agua potable 40%, energía eléctrica 30%, y alcantarillado cuentan con el 30%. Así mismo se

puede identificar que el Asentamiento cuenta con las obras de infraestructura, tales como: calzadas 0%, aceras 0% y bordillos 0%. Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

CONCLUSIÓN:

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de Interés Social, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 45% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 50% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población de asentamiento; esto confluencia además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA", cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus socios.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios básicos e infraestructura.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA:	COCHAPAMBA
REPRESENTANTE:	SORAYA SAMBACHE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ BARRIAL
NOMBRE DEL BARRIO:	COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA"
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15
CONSOLIDACIÓN:	37.03%
NÚMERO DE LOTES:	27
POBLACIÓN BENEFICIADA:	108

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-

INMUEBLE UBICADO EN LA LOTIZACIÓN LA PULIDA COMPUESTO POR EL LOTE NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES (153), CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154), CIENTO CINCUENTA Y CINCO (155) Y DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS (242), QUE FORMAN UN SOLO CUERPO SITUADO EN LA PARROQUIA CHAUPICRUZ, DEL CANTÓN QUITO. (DESCRIPCIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVÁMENES No. 76440 DE FECHA 01 DE MARZO DE 2018).

Mediante escritura de compraventa otorgada el 16 de septiembre de 2013, ante el notario noveno del cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de noviembre de 2013, los cónyuges Andrés Guamán Simbaña y Aida Esther María Saltos Uzhca, los cónyuges Vicente Guamán Simbaña y Rosa Elvira Barahona Guamán; y, los cónyuges Rafael Guamán Simbaña y María del Carmen Quinchiguango, dan en venta y perpetua enajenación a favor del Comité Barrial del Barrio La Pulida Alta el ciento por ciento de los derechos y acciones que les corresponde del predio número veinte y cinco diecinueve treinta, situado la parroquia Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:

NORTE: Camino de la Lotización La Pulida
SUR: Lotes doscientos cuarenta, doscientos cuarenta y uno y Camino de la Lotización La Pulida.
ESTE: Camino y Lote doscientos cuarenta y uno de La Lotización La Pulida
OESTE: Lotes ciento cincuenta y dos y doscientos cuarenta y tres de la Lotización La Pulida.

SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA: DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CERTIFICADO	No. CERTIFICADO	FECHA
COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO LA PULIDA ALTA	76440	01/03/2018

OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES

- En el registro de demandas, con fecha NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, se halla inscrito el auto de CUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio ESPECIAL, número 952-05-GF, que sigue GLORIA MERCEDES PÉREZ DEL SALTO, en calidad de representante legal de sus hijos los menores de edad DAYAN MOISÉS SÁNCHEZ PÉREZ y AIN AARON SÁNCHEZ PÉREZ, en contra de VICTORIA ELENA GUZMÁN VIUDA DE SÁNCHEZ, VERÓNICA DEL CARMEN SÁNCHEZ GUZMÁN, GEOCONDA SÁNCHEZ GUZMÁN, WILLIAN SÁNCHEZ GUZMÁN y MARCO ANTONIO SÁNCHEZ GUZMÁN, en calidad de herederos conocidos de WASHINGTON RODOLFO SÁNCHEZ ESCUDERO.
- En el registro de Demandas y con fecha CATORCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL OCHO, a las ONCE horas, y CINCUENTA Y TRES minutos, se presentó el auto de DOS DE OCTUBRE DEL DOS MIL OCHO, dictado por la CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA: SEGUNDA SALA DE LO PENAL.- PRESIDENCIA, mediante el cual y dentro del Juicio COLUSORIO, número 490-2008-CS, que sigue ELENA VICTORIA GUZMÁN NAVARRETE, en contra de VICENTE GUAMAN SIMBAÑA, ANDRÉS GUAMAN SIMBAÑA, RAFAEL GUAMAN SIMBAÑA, AIDA MARÍA ESTHER SALTO USHCA y DOCTOR JUAN CARLOS MENESES NARVAEZ

NO ESTÁ HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	251930 ✓							
Clave Catastral:	42201014009 ✓							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D10 (D203-50) ✓							
Lote mínimo:	200 m ²							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fabrica ✓							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	---					
	NO	Lote mínimo:	---					
		Formas de Ocupación:	---					
		Uso principal del suelo:	---					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	27	NOTA:						
Consolidación:	37.03% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	0% ✓	Bordillos	0% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	40% ✓	Alcantarillado	30% ✓	Energía eléctrica	30% ✓
Anchos de vías y Pasajes:	Pasaje N54C ✓ (variable) 1,47 m - 1,50 m ✓ Pasaje N54B ✓ (variable) 9,00 m - 9,60 m ✓ Pasaje N54A ✓ (variable) 8,00 m - 6,11 m ✓ Pasaje Oe13B ✓ (variable) 6,00 m - 7,88 m ✓							
Área Útil de Lotes:	7358,24 ✓	m ² .					69,57 % ✓	
Área de Vías y Pasajes:	1906,28 ✓	m ² .					18,02 % ✓	
Área Verde:	1312,98 ✓	m ² .					12,41 % ✓	
Área bruta del terreno (Área Total):	10577,50 ✓	m ² .					100 % ✓	
Área verde en relación al área útil de lotes	1312,98 ✓	m ² .					17,84%	