

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 Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", ubicado en la parroquia El Condado tiene una consolidación de 36.90%, al inicio del proceso de regularización contaba con 29 años de existencia, sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 336 habitantes. ✓

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 copropietarios 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 Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad. ✓

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; ✓

- 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,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

009 0195
Cedeño w. loyaveo

Que, la Mesa Institucional, reunida el 17 de noviembre del 2016 en la Administración Zonal La Delicia integrada por: Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Abg. María Cristina Villacís Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Ramiro Prado, Delegado de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal La Delicia; Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) UERB-LD; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Doris Tatés, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico; Abg. Sebastián Mata Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 009-UERB-AZLD-SOLT-2016, de 15 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", a favor de sus copropietarios.

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); Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Artículo 2 numeral 1, y 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 No. 5302003 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "MIRADOR DEL QUINDE", 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 Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", ubicado en la parroquia El Condado sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, son de exclusiva responsabilidad del técnico y de los 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 Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", 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.-

Predio Número	5302003 ✓
Zonificación actual	D3 (D203-80) / A31(PQ) / A7 (A50002-1) ✓
Lote mínimo	200 m ² / 50000 m ² ✓
Forma ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fábrica / (A) Aislada ✓
Uso principal	(R2) Residencial Mediana Densidad / (PE) Protección ecológica/ Áreas Naturales ✓ (A31((PQ) Quebradas no se permiten habitaciones de suelo ni edificaciones) ✓
Clasificación del Suelo	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural

Número de Lotes:	84 ✓
Área Útil de Lotes:	28.523,65m ² ✓
Áreas de Vías y Pasajes:	7.940,18m ² ✓
Área de afectación de vía en lotes:	822,76m ² ✓
Área Verde y Comunal:	9.160,20m ² ✓
Área Municipal:	7.990,00m ² ✓
Área de faja de protección de talud en lotes:	3.318,87m ² ✓
Área Faja de Protección de Quebrada (área municipal):	2.740,36m ² ✓
Área total:	60.496,02m ² ✓

El número total de lotes es de 84, signados del uno (1) al ochenta y cuatro (84), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación para los 84 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), forma de ocupación: D Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados modificarán la clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Del área Verde y del equipamiento comunal.- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 9.160,20m2 del área útil de lotes, distribuida de la siguiente manera:

ÁREA VERDE 1					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Norte-Este ✓	-	0,00 m ✓	92,48 m2 ✓
	Sur:	Propiedad Particular ✓	-	7,06 m ✓	
	Este:	Calle Oe24D ✓	-	26,97 m ✓	
	Oeste:	Lote No. 25 ✓	-	26,50 m ✓	

ÁREA VERDE 2					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 2	Norte:	Área Verde 3 ✓✓	-	6,52 m ✓	238,33 m2 ✓
	Sur:	Calle N70D ✓✓	-	12,10 m ✓	
	Este:	Calle Oe24D ✓✓	-	27,02 m ✓	
	Oeste:	Lote No. 53 ✓✓	-	26,50 m ✓	

ÁREA VERDE 3					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Calle N70E ✓	-	6,70 m ✓	240,64 m2 ✓
	Sur:	Área Verde 2 ✓✓ Lote No. 53 ✓✓	6,52 m ✓ 5,26 m ✓	11,78 m ✓	
	Este:	Calle Oe24D ✓✓	-	27,00 m ✓	
	Oeste:	Lote No. 54 ✓✓	-	26,50 m ✓	

ÁREA VERDE 4					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 4	Norte:	Área Verde 5 ✓✓	-	6,22 m ✓	292,18 m2 ✓
	Sur:	Calle N70D ✓✓	-	16,80 m ✓	
	Este:	Lote No. 42 ✓✓	-	26,50 m ✓	
	Oeste:	Calle Oe24G ✓✓	-	28,64 m ✓	

192
Calle N70E

ÁREA VERDE 5					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Verde 5	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Oeste-Este ✓	-	0.00 m ✓	144.53 m ² ✓
	Sur:	Lote No. 42 ✓ Área verde 4 ✓	4.74 m ✓ 6.22 m ✓	10.96 m ✓	
	Este:	Lote No. 64 ✓	-	26.50 m ✓	
	Oeste:	Calle Oe24G ✓	-	28.64 m ✓	

ÁREA VERDE 6					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Verde 6	Norte:	Con vértice de unión de los linderos Este-Oeste ✓	-	0.00 m ✓	129.02 m ² ✓
	Sur:	Lote No. 72 ✓	-	16.02 m ✓	
	Este:	Lote No. 84 ✓	-	15.73 m ✓	
	Oeste:	Calle Oe24E ✓	-	17.22 m ✓	

ÁREA VERDE 7					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Verde 7	Norte:	Calle Río Tulipe ✓	-	65.92 m ✓	6.689.23 m ² ✓
	Sur:	Calle N70D ✓	-	6.39 m ✓	
	Este:	Lote No. 83 ✓	127.00 m ✓	376.32 m ✓	
		Lote No. 82 ✓	14.10 m ✓		
		Calle Oe24E ✓	83.99 m ✓		
		Lote No. 79 ✓	36.20 m ✓		
		Lote No. 78 ✓	10.02 m ✓		
		Lote No. 77 ✓	8.50 m ✓		
	Oeste:	Calle Oe24G ✓	96.51 m ✓		
Oeste:	Área Municipal 2 ✓	-	240.97 m ✓		

ÁREA COMUNAL					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Comunal	Norte:	Lote No. 76 ✓	26.51 m ✓	53.01 m ✓	
		Lote No. 65 ✓	26.50 m ✓		
	Sur:	Calle N70E ✓	-	51.89 m ✓	1.333.79 m ² ✓
	Este:	Calle Oe24D ✓	-	30.79 m ✓	
	Oeste:	Calle Oe24E ✓	-	20.61 m ✓	

Artículo 7.- Del Área Municipal- Los copropietarios del inmueble sobre el cual se asienta el Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área municipal 10730.36m²/ del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

191
Quebrada Velasco

ÁREA MUNICIPAL 1					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Bajo Borde superior de que Quebrada	Norte:	Calle Rio Tulipe ✓	-	49,48 m ✓	7.990,00m ²
	Sur:	Propiedad Particular ✓	-	32,09 m ✓	
	Este:	Área Municipal 2 ✓	-	257,41 m ✓	
	Oeste:	Quebrada Velasco ✓	-	205,58 m ✓	

ÁREA MUNICIPAL 2					
	LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE	
Área Faja de protección de Borde Superior de Quebrada	Norte:	Calle Rio Tulipe ✓	-	21,56 m ✓	2.740,36m ² ✓
	Sur:	Propiedad Particular ✓	-	20,48 m ✓	
	Este:	Área verde 7 ✓	240,97 m ✓	284,48 m ✓	
		Calle N70D ✓	16,87 m ✓		
		Lote No. 41 ✓	26,64 m ✓		
Oeste:	Área Municipal 1 ✓	-	257,41 m ✓		

Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde" deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 186-AT-DMGR-2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, y el informe ampliatorio No. 184-AT-DMGR-2017, de 08 de septiembre de 2017, los mismos establecen que:

Informe No. 186-AT-DMGR-2016

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Comité Pro-Mejoras del Barrio Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, 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 Alto mitigable frente a movimientos de remoción en masa, y

presentando un tramo del área de estudio (lote 83) una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo **Muy Alto** mitigable.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Comité Pro-Mejoras del Barrio Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con vulnerabilidad estructural.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Comité Pro-Mejoras del Barrio Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída ceniza, lapilli de los volcanes Guagua Pichincha, Reventador, Pululahua, dependiendo de la dirección del viento.

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 el proceso de regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones establecidas en este informe contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis, con la variable riesgo.

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

- Tomar en cuenta 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 antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- 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, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432);

El AHHYC "Comité Pro-Mejoras del Barrio Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas Y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes.

- *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 y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- *Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales de construcción, el proceso constructivo, además un estudio de suelos y diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo; la Agencia Metropolitana de Control tendrá que hacer cumplir esta disposición.*
- *En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que evalúe la estructura y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.*
- *Las edificaciones que se encuentren o se proyecten a construir junto a un talud/cortes de tierra, el propietario deberá cumplir con los retiros indicados en la normativa vigente, además de ser necesario contratará a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y transitan por el sector.*

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:*
- *La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda,*

ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal correspondiente.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Se recomienda trabajar en dos escenarios probables realizando obras de mitigación en el lote 83, misma que colinda con la calle Tulipe (Antigua vía a Nono), 1ro.- se observaron taludes donde se evidencia una erosión fuerte de la tierra, se deberían realizar trabajos de disminución de pendiente, o construcción de muros de contención, mismas que deberán ser evaluadas por la DMGR; 2do.- se deberían construir cunetas de coronación en las partes altas del AHHYC por cuanto al ocurrir lluvias en el sector podrían propiciar inundaciones o anegamientos de aguas en las construcciones existentes en las partes bajas de dicho asentamiento. O buscar una reubicación interna a las personas que habitan en la parte baja del lote 83, hacia la parte alta del mismo.
- Los lotes entre el número 65 y 71 presentan una debilidad a causa de las cárcavas producidas por aguas de escorrentía, se deben realizar zanjas en la vía de manera que pueda encausar las aguas superficiales.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinada, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia genera inestabilidad al terreno y cárcavas en las calles.
- Coordinar con la Comisaría de construcciones de la Administración Zonal para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente."

Informe ampliatorio No. 184-AT-DMGR-2017

"4 CALIFICACION DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Comité Pro-Mejoras del Barrio Mirador del Quinde" de la Parroquia El Condado, 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 Bajo en 2 lotes, riesgo Moderado en 46 lotes, riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable el lote 83.

Amenaza	Vulnerabilidad	= Riesgo
<p>El barrio se ubica sobre una zona que presenta un valor de susceptibilidad a movimientos en masa de Bajo (2%) Moderado (8%) Alto (80%) muy Alto (10%), distribuido por toda la zona de estudio. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es Poco favorable (60%) y Medianamente Favorable (40%)</p>	<p>Se han identificado 31 edificaciones de 84 lotes que conforman el barrio, la vulnerabilidad está dada por sus características constructivas y que aparentemente no cuentan con un diseño estructural, ni estudios de suelos y presumiblemente no existió un control dentro de los procesos constructivos, además de estar expuestas en cortes de talud sin muros de contención. Así también las condiciones económicas de la población con bajos recursos económicos.</p>	<p>De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo en 2 lotes, riesgo Moderado en 46 lotes, riesgo Alto mitigable frente a movimientos de remoción en masa 34 lotes, y presentando una susceptibilidad a movimientos de remoción en masa de riesgo Muy Alto mitigable el lote 41 y riesgo Muy Alto no mitigable el lote 83.</p>

Ante lo expuesto se considera que la inversión económica para realizar los muros de protección de 1.650 m² de talud (área en vertical) y demás obras complementarias para tratamiento de aguas superficiales se estimaría una inversión referencial igual o superior a los 400 mil dólares. Esta inversión sería significativa para los habitantes del barrio El Quinde, razón por la cual se considera un riesgo no mitigable.

Riesgo Alto no mitigable Lote 41.-

Este lote cuenta con una edificación de una planta, su construcción son de un sistema de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losa de hormigón armado con terraza accesible, mampostería de bloque y/o ladrillo fijada con mortero, dentro de estas se observó proyecciones a otro nivel.

Existe un relleno en la parte lateral del lote, aparentemente con carácter anti técnico lo que no brinda una estabilidad a la ladera; y que en época invernal puede provocar hundimientos o deslizamientos de la tierra sin compactar.

Ante esta situación de riesgo se sugiere un muro lateral de confinamiento de la construcción existente, muro que debería arrancar en tierra firme según estudio de suelo y llegar al menos a nivel de contrapiso o superior; posterior a ello realizar la conducción de aguas superficiales y el recubrimiento vegetal (arborización) de las áreas rellenas.

5 RECOMENDACIONES

Es preciso indicar que este informe es ampliatorio al Informe Técnico 186-AT-DMGR-2016, donde además de las recomendaciones realizadas en dicho informe se emiten a continuación otras observaciones adicionales:

- Se determinar una condición de riesgo no mitigable, al lote 83 del barrio El Quinde, esto en cuanto la inversión económica para mitigar el riesgo a movimientos en masa es significativa para las condiciones socioeconómicas de la población del barrio.*
- De ser el caso que el barrio cuente o gestione los recursos económicos para realizar las obras de mitigación la condición del riesgo cambiaría. Para ello la Unidad Regula Tu Barrio deberá hacer constar estas obras de mitigación en cronograma de obras de Infraestructura. Enfatizar que los estudios y construcción deberán ser realizados por profesionales técnicos particulares competentes.*
- En cuanto al lote 41 catalogado con riesgo Alto Mitigable se han sugerido obras como muros de confinamiento lateral, conducción de aguas superficiales y el recubrimiento cobertura vegetal de las áreas rellenas. Acciones que no demandaría una inversión económica importante para el barrio y/o el propietario del lote en mención.*
- La Unidad regula Tu barrio deberá analizar la posibilidad de continuar con el proceso de regularización a excepción del lote 83. Analizar la figura que por ley permita, esto en razón que 83 de 84 lotes podrían ser regularizados."*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

Artículo 7.-De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde" 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 36.90% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías con las siguientes calles:

CALLE N70F	10,00 m	CALLE N70D	10,00 m
CALLE Oe24E	10,00 m	CALLE Oe24G	10,00 m
CALLE N70E	10,00 m	CALLE Oe24D	12,00 m

Artículo 8.- 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%
Alcantarillado	100%

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado 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 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras 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 Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde" 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 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Mirador del Quinde", 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 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que 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.

Artículo 15.- 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 16.- 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.

2019 #183
Ceballos y Ben

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

Dr. Santiago Guarderas
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de
Quito

Ab. Carlos Alomoto Rosales
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 dede y de de 2019.- Quito,

Ab. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Homero Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Homero Yunda Machado
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

182
Ciento ochenta y dos

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Proyecto de Ordenanza

www.quito.gob.ec