

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN DE  
VIVIENDA Y HÁBITAT**

**MARTES 15 DE AGOSTO DE 2017**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los quince días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, siendo las 11h44, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Vivienda y Hábitat, Concejales: Abg. Renata Salvador y Prof. Luisa Maldonado, quien preside la sesión.

Se encuentran presentes los siguientes funcionarios: Ing. Alejandro Cordero, Ing. Edwin Mosquera, Arq. Javier Salazar, Arq. Carlos Estupiñán, Dr. Esteban Bravomalo, Dr. Fernando Proaño, Ing. Carolina Dávila e Ing. Cristina Díaz, Gerente General (S) y funcionarios de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, respectivamente; Dr. Juan Carlos Mancheno, delegado de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Rosa Elena Donoso, asesora técnica de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Pltgo. Sebastián Salazar y Abg. Javier Pinto asesores de la concejala Ivon Von Lippke; y, Dra. Alexandra Jaramillo asesora del despacho de la Concejala Luisa Maldonado.

Como invitada se cuenta con la presencia de la concejala Ivone Von Lippke.

Además se encuentra presente una delegación de los perjudicados del Proyecto Ciudad Bicentenario entre los que se encuentra la Sra. Andrea Encalada, Presidenta; Sr. Freddy Fierro; y, Sr. Gilber Salazar.

Secretaría constata el quórum legal y reglamentario, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones, por lo que se procede con su tratamiento.

**ORDEN DEL DÍA:**

- 1. Aprobación de las actas de las sesiones realizadas el 21 de marzo y 13 de junio de 2017.**

El acta del 21 de marzo no es aprobada debido a que no se encuentran los participantes de la referida sesión. El acta del 13 de junio es aprobada sin observaciones.

- 2. Informe del avance del Proyecto Ciudad Bicentenario y cronogramas actualizados por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento del convenio firmado por los beneficiarios del Proyecto y las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre los siguientes aspectos:**

**2.1 Avance de la obra general.**

**2.2 Valores pendientes de pago por concepto de agua en la Manzana 30 por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.**

**2.3 Proyecto de implementación del área de equipamiento recreativo a desarrollarse en el Proyecto Ciudad Bicentenario, por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.**

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Consulta si existe delegación para el Gerente General subrogante de la EMPHV.

**Secretaría de la Comisión:** Procede con la lectura de la acción de personal.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que se ha preparado una presentación, la misma que será expuesta por el Gerente Técnico.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Procede a exponer por cada manzana.

**(Presentación que se anexa como anexo 1).**

#### **MANZANA 17**

En total son 88 viviendas, 18 locales comerciales.

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- Continúan las entregas de viviendas definitivas a los beneficiarios que han cumplido sus obligaciones de pago.
- Una vez que se cuente con la Directiva oficial del Conjunto se procederá a la entrega de las áreas comunales.

Cuando se cumpla la entrega del 50% más uno de los beneficiarios se realizará la entrega de áreas comunales.

#### **MANZANA 23**

En total son 102 viviendas y señala que a la fecha:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el permiso de ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del DMQ.
- El acta de entrega provisional fue suscrita el 13/03/2017
- El acta de entrega definitiva fue suscrita el 12/05/2017.
- Se encuentra energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- Se realizaron obras para facilitar la accesibilidad para beneficiarios con movilidad reducida.

#### **MANZANA 24**

En total son 84 viviendas. Señala que a la fecha:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- Está manzana esta energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito, desde el 10 de abril 2017.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 12/03/2017
- La EPMHV, ha intervenido para facilitar la accesibilidad para beneficiarios con movilidad reducida.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Consulta que si estas 2 manzanas ya están en manos de la empresa y si tienen guardias en el lugar.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que tales manzanas si están a cargo dela empresa y tienen los guardias que se requiere.

#### MANZANA 25

En total son 69 viviendas y 2 locales comerciales. Señala que a la fecha:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el permiso de ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano Quito.
- A la fecha energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 21 de junio 2017.

#### MANZANA 26

En total son 73 viviendas y 2 locales comerciales. Señala que a la fecha tenemos:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el permiso de ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano Quito.
- A la fecha la manzana se encuentra energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 21 de junio 2017.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Pregunta si todas estas manzanas tienen arreglado energización, resuelto bomberos y las acometidas de cocinas de inducción.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que al llegar el avance al 90% envían fiscalizador para realizar el informe. En cuanto a las acometidas, se informó que en las manzanas que tenían el contrato abierto se lo podría realizar, en las otras hay la acometida de 220 pero no está puesto el cajetín. Para las otras debería ser un contrato aparte.

**Sra. Andrea Encalada, Presidenta perjudicados del Proyecto Ciudad Bicentenario:** Manifiesta que hay la preocupación sobre el tema de las conexiones y masillado no como exclusividad de esas manzanas, en las reuniones de comisión se quedó que era para todas las viviendas, parte de los compromisos de vivienda digna es recibirla sin filtraciones, en verano no es evidente, pero cuando sea invierno va a ser un grave problema. Se pidió ingresar un escrito y la respuesta es que al estar cancelad toda la manzana se verá cómo se hacen los trabajos.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Informa que se procederá de la siguiente manera, en las inspecciones se identificaban las viviendas con problemas, pero la respuesta de la empresa fue que se realizará con el fondo del Fideicomiso. Solicita enviar escrito con el detalle para realizar el pedido y queden saneadas.



### **MANZANA 27**

En total son 65 viviendas y 3 locales comerciales. Señala que a la fecha tenemos:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 99%, con la incorporación de rubros nuevos solicitados de masillado de losas y colocación de tomacorriente de 220v. en la cocina.
- La recepción provisional fue suscrita el 23 de junio de 2017 y se ha acordó realizar los rubros nuevos, en el plazo entre recepciones para evitar ampliar el plazo del contrato.
- La recepción definitiva será el 23 de agosto de 2017.
- Se ha iniciado el proceso para la obtención del permiso de ocupación emitido por el cuerpo de bomberos.

### **MANZANA 30**

En total son 148 viviendas y 28 locales comerciales. Señala que a la fecha tenemos:

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- El acta de entrega definitiva fue suscrita el 04/04/2017.
- Continúan las entregas de viviendas definitivas a los beneficiarios que han cumplido sus obligaciones de pago.
- Una vez que se cuente con la Directiva oficial del Conjunto se procederá a la entrega de las áreas comunales.

Explica que en lo referente redes de distribución de energía eléctrica

- El contratista de redes de distribución sigue realizando las conexiones de la red soterrada y la instalación de los tableros de medidores, a la fecha este contrato tiene un avance del 90,00%.
- Se está trabajando en el soterramiento de las manzanas 22 y 29 para que estén listas para el cableado cuando las manzanas tengan el 95% de avance de obra y proceder a cablear y solicitar la energización a la Empresa Eléctrica.

### **MANZANA 22**

En total son 114 viviendas. Señala que a la fecha tenemos:

- El porcentaje de ejecución del nuevo contrato es del 82,00%; el plazo inició el 6 de febrero de 2017.
- Los trabajos realizados son mamposterías de las viviendas, enlucido, obras exteriores, redes de instalaciones sanitarias y eléctricas .
- La entrega provisional está planificada para el 04/10/2017
- La entrega definitiva está planificada para el 4/11/2017.

### **MANZANA 29**

En total son 120 viviendas. Señala que a la fecha tenemos:

- El porcentaje de ejecución del nuevo contrato incluida la obra existente es del 21,00%.



- El anticipo fue acreditado el 07 de junio de 2017, el plazo para la culminación de las obras es el 02 de febrero de 2018 (240 días), donde se suscribirá el acta de recepción provisional y 30 días después se suscribirá el acta de recepción definitiva.
- Los trabajos realizados son:
- Culminación de estructura.
- Mampostería
- Trabajos de instalaciones hidrosanitarias

Resumen de avance de obra general:

### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

#### RESUMEN

- En concordancia con la documentación susrita y avances de obra ejecutados hasta la fecha se presenta el siguiente resumen:

CONJUNTO HABITACIONAL	UNIDADES DE VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES	ESTADO	FECHA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y RECEPCIÓN PROVISIONAL	AVANCE DE OBRA INCLUIDOS CONTRATOS COMPLEMENTARIOS	FECHA DE TERMINACIÓN CONTRACTUAL ENTREGA A LA EPMMH (INCLUIR SUPUESTO POR MUJERES Y FOMES)
MANZANA 17	88	18	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	15/02/2016	100.00%	-
MANZANA 22	114		EN EJECUCIÓN	04/10/2017	82.00%	04/11/2017
MANZANA 23	102		CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	13/03/2017	100.00%	12/05/2017
MANZANA 24	84		CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	23/12/2016	100.00%	12/02/2017
MANZANA 25	86	2	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	21/05/2017	100.00%	21/07/2017
MANZANA 26	72	1	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	21/05/2017	100.00%	21/07/2017
MANZANA 27	85	2	EN EJECUCIÓN	22/07/2017	99.00%	22/02/2017
MANZANA 28	120	20	EN EJECUCIÓN	01/02/2018	21.00%	04/03/2018
MANZANA 30	140	28	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	18/01/2017	100.00%	04/04/2017
TOTAL	863	72				

\* Los avances de obra corresponden a la planillas presentadas.  
www.quito.gob.ec

**Sra. Andrea Encalada, Presidenta perjudicados del Proyecto Ciudad Bicentenario:** Manifiesta que la empresa convocó a una reunión para la socialización temas de impactos ambientales pero no se la realizó a todos.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Aclara sobre la mencionada reunión que está dentro de los contratos y es para la gente que vive alrededor.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Manifiesta que se debe tomar en cuenta este tipo de reuniones que al parecer no están bien convocadas y se debería realizar nuevamente esa actividad.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que se tomarán los correctivos correspondientes, en este sentido sí es pertinente se repetiría la actividad y pide las disculpas correspondientes. En cuanto a la construcción en la vivienda del Sr. Bermello, la cual se encuentra en la Agencia Metropolitana de Control, hasta esta semana existe el compromiso de revisar en que está el expediente.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Consulta sobre la situación sobre los medidores de agua.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Realiza las aclaraciones y el acompañamiento que se ha realizado.

**Concejala Renata Salvador:** Mociona que por resolución de comisión se oficie a la EPMAPS para que surtan de los medidores a los propietarios de las viviendas.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Apoya la moción presentada.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** En cuanto al Proyecto de Equipamiento Parque Central y Áreas Comunales.

El alcance del objeto del contrato comprende la entrega de:

- Construcción de la Casa Comunal.
- Construcción del Guagua Center.
- Ejecución de las caminerías, plazas de encuentro y todos los componentes de diseño de piso del parque central.
- Adecuación de las áreas comunales de las manzanas de la primera etapa.
- Adecuación de áreas verdes para realización de actividades bio-saludables.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Menciona que debido a que en la ordenanza sí está contemplado la construcción de una casa comunal, ésta debe estar presupuestada.

**Arq. Rosa Elena Donoso, asesora técnica de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Consulta si la obra del guagua centro fue coordinada con la Secretaría de Inclusión.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Menciona que está aprobado por el MIES y el Patronato San José.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Menciona que para 2000 familias una casa comunal es poco y canchas se tiene prevista en la parte inferior. Y lo que se piense hacer a posterior debe ser acorde a los estatutos. Propone organizar un taller con todos los involucrados para revisar la ordenanza en cuanto al equipamiento y por otro lado la organización social.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que la empresa tiene una unidad de acompañamiento, ya que la responsabilidad no termina con la entrega de las casas, hasta que se encamine la convivencia.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Manifiesta que no puede pasar que al final al proyecto se le deba algo, como ha pasado con otros proyectos. Además es importante conocer el número de niños que existen en el proyecto para toma de decisiones. Y tomando eso se podría plantear que para la segunda etapa se ponga un Centro de Desarrollo Comunitario.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que la parte frontal del proyecto es público y se tiene establecido hacer área deportiva.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Aclara que se está haciendo autogestión para hacer dos canchas e implementar el área para esparcimiento.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Propone que el taller se lo realice la segunda semana de septiembre tentativamente.

**Resolución:**

- Solicitar al Gerente General de Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) se considere la dotación oportuna y suficiente de medidores para el consumo del agua potable para las viviendas del Proyecto Ciudad Bicentenario y con esto evitar problemas posteriores de facturación.

**3. Alternativas de solución al problema de beneficiarios del Proyecto Ciudad Bicentenario, Etapa II, que no cuentan con promesas de compra venta y resolución al respecto.**

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Manifiesta que quiere hacer una propuesta de resolución, el Defensor Público ha solicitado que la comisión apoye un proceso de mediación, previo a cualquier proceso de judicialización, para que les permita dialogar a las partes. Hay que revisar caso por caso, para que se reconozca especialmente los que obtuvieron bono.

**Concejala Renata Salvador:** Solicita información en cuanto a los que tienen o no cancelado algo.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Solicita al asesor legal de la empresa exponga el análisis realizado del caso.

**Dr. Fernando Proaño, asesor legal de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que esta exposición es eminentemente jurídica y procede con la misma.

**(Presentación que se anexa como anexo 2)**

**Beneficiario del Proyecto Ciudad Bicentenario:** Indica que es la empresa la responsable por no entregar los contratos de compraventa en su debido momento, se han depositado los recursos y no es justo lo que se ha hablado.

**Concejala Renata Salvador:** Menciona que la alternativa es el juicio.

**Dr. Juan Carlos Mancheno, delegado de la Procuraduría Metropolitana:** Realiza precisiones legales en cuanto lo tratado con ejemplos. Las alternativas tienen que darse de acuerdo a la ley.



**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Menciona que quiere hacer una propuesta equilibrada ya que el interés es la ayuda a las familias responsables y cuidar a los funcionarios; se debería aceptar la mediación en los casos demostrables y los otros casos sí se debería demandar la empresa, para poder salir de este problema. Hay que demostrar la voluntad de arreglo en la medida de lo posible.

Propone un diálogo con la empresa para exponer caso por caso, con las pruebas necesarias y resolver en ese sentido.

**Sra. Andrea Encalada, Presidenta perjudicados del Proyecto Ciudad Bicentenario:** Manifiesta que hay dos momentos sobre el proceso de escritura, anterior al 2012 por costos menores y segundo que es cuando se incrementaron los costos. Se pidió abonos y por otro lado la empresa no aceptó esos montos, existen bloqueos en cuentas lo cual han limitados dichos pagos.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Indica que por lo pronto hay que realizar el análisis y ver si hay como o no ir a medición.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Indica que luego de las consultas pertinentes es adecuado lo manifestado por la presidenta de la comisión, hay que ver caso por caso para evacuar la solución al tema.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Hay que ver el cronológico para tomar las decisiones. Mociona y pone en consideración para resolución los diálogos con la Defensoría Pública.

**Concejala Renata Salvador:** Apoya la moción.

#### **Resolución:**

- Solicitar al Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda establecer los mecanismos de diálogo necesarios con la Defensoría Pública para, posterior a los análisis pertinentes, encontrar la solución más apropiada para los beneficiarios que no poseen promesas de compraventa.

#### **4. Presentación y conocimiento del Proyecto de Ordenanza que determina la planificación ante riesgo sísmico y regula la obtención del certificado habilitante de riesgo sísmico y telúrico para construcciones, estructuras y edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, por parte de la concejala Ivón Von Lippke.**

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Da la bienvenida a la Concejala Ivone Von Lippke y solicita proceder su exposición.

**Concejala Ivone Von Lippke:** Procede a realizar una introducción y la exposición correspondiente e invita a proseguir con el trámite respectivo.

**(Presentación que se anexa como anexo 3)**

**Concejala Renata Salvador:** Felicita la iniciativa y propone la solicitud de informes.

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Indica que se da por conocido el proyecto de ordenanza y se suma a las felicitaciones. Propone enviar el proyecto a los estamentos involucrados y posteriormente mesa de trabajo para analizar observaciones de la misma.

**Resolución:**

- Solicitar a cada dependencia relacionada el criterio técnico respectivo del proyecto normativo en mención, para continuar con el trámite correspondiente.
5. **Presentación de la hoja de ruta para la modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0328 del Proyecto Arquitectónico San Francisco de Huarca, por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.**

**Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión:** Indica que este proyecto es importante tanto por especial como por lo social, esto se verá en una comisión conjunta y esta comisión ya ha realizado las observaciones pertinentes. Es importante conocer los cambios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. El proyecto de 618 viviendas de varias tipologías.

**Arq. Rosa Elena Donoso, asesora técnica de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Explica de manera general el proyecto con los informes y en el transcurso del día llegará a los concejales el documento. La hoja de ruta fue cambiando según las observaciones recibidas.

**Ing. Alejandro Cordero, Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Se compromete en revisar el tema y tratar de concretar el viernes el directorio para la donación final del predio.

**Arq. Carlos Estupiñán, Gerente Técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda:** Realiza observaciones en cuanto a la tipología.

**Arq. Rosa Elena Donoso, asesora técnica de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Aclara el producto que se quiere entregar debido a los promotores del proyecto.

Siendo las 13h52, una vez tratado el orden de día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado, la señora Presidenta de la Comisión y el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Prof. Luisa Maldonado  
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN  
DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

PC

SECRETARÍA GENERAL DEL  
**CONCEJO**

# ANEXO 1

X



# QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE  
HABITAT Y VIVIENDA **HÁBITAT**

**COMISIÓN DE HABITAT Y VIVIENDA**  
AGOSTO 2017

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

2. Informe del avance del Proyecto Ciudad Bicentenario y cronogramas actualizados por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento del convenio firmado por los beneficiarios del Proyecto y las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

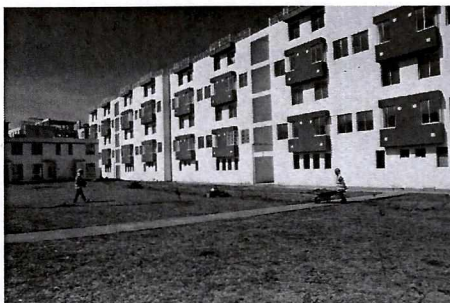


[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

**MANZANA 17** (88 viviendas, 18 locales comerciales)

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- Continúan las entregas de viviendas definitivas a los beneficiarios que han cumplido sus obligaciones de pago.
- Una vez que se cuente con la Directiva oficial del Conjunto se procederá a la entrega de las áreas comunales.



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

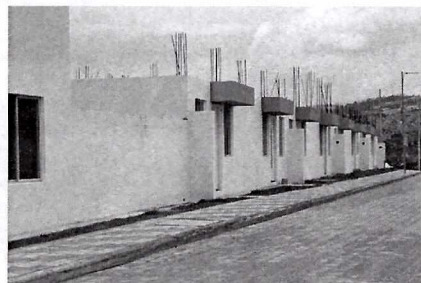
**MANZANA 23** (102 VIVIENDAS)

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del DMQ .
- El acta de entrega provisional fue suscrita el 13/03/2017
- El acta de entrega definitiva fue suscrita el 12/05/2017.
- Se encuentra energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- Se realizaron obras para facilitar la accesibilidad para beneficiarios con movilidad reducida.



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### MANZANA 24 (84 viviendas)

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- Esta manzana está energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito, desde el 10 de abril 2017.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 12/03/2017
- La EPMHV, ha intervenido para facilitar la accesibilidad para beneficiarios con movilidad reducida.



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

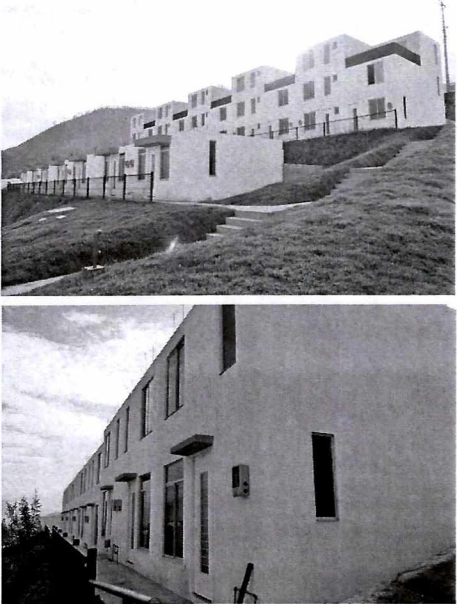


www.quito.gob.ec

### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

**MANZANA 25** (69 viviendas y 2 locales comerciales)

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano Quito.
- A la fecha energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 21 de junio 2017



www.quito.gob.ec

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### MANZANA 26 (73 VIVIENDAS Y 2 LOCALES COMERCIALES)

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- A la fecha cuenta con el Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano Quito.
- A la fecha la manzana se encuentra energizada por parte de la Empresa Eléctrica Quito.
- El acta de entrega recepción definitiva fue suscrita el 21 de junio 2017



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



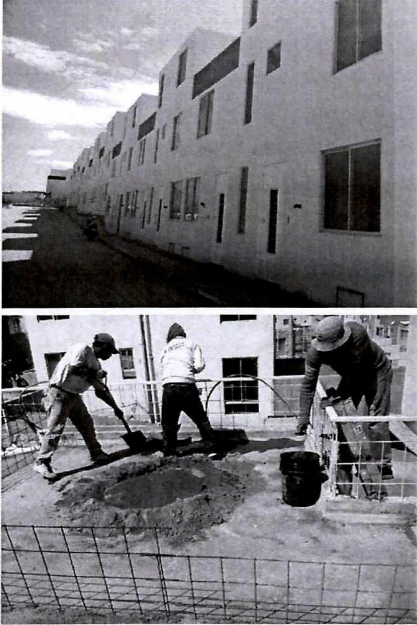
**Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario**



www.quito.gob.ec

**Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario**

- **MANZANA 27 (65 VIVIENDAS Y 3 LOCALES COMERCIALES)**
- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 99%, con la incorporación de rubros nuevos solicitados de masillado de losas y colocación de tomacorriente de 220v. en la cocina.
- La recepción provisional fue suscrita el 23 de junio de 2017 y se ha acordó realizar los rubros nuevos, en el plazo entre recepciones para evitar ampliar el plazo del contrato.
- La recepción definitiva será el 23 de agosto de 2017.
- Se ha iniciado el proceso para la obtención del permiso de ocupación emitido por el cuerpo de bomberos.



www.quito.gob.ec



### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

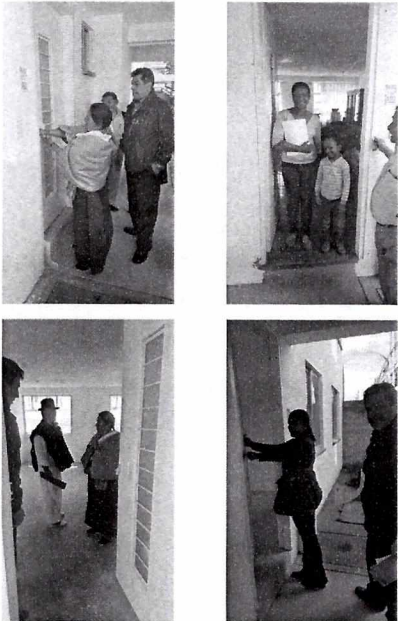


www.quito.gob.ec

### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

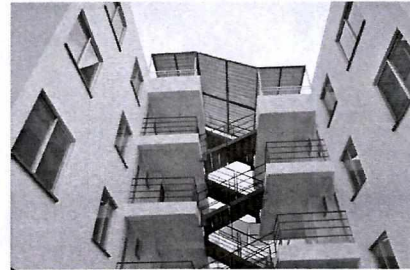
**MANZANA 30 (148 VIVIENDAS Y 28 LOCALES COMERCIALES)**

- El porcentaje de ejecución de la manzana es del 100%.
- El acta de entrega definitiva fue suscrita el 04/04/2017.
- Continúan las entregas de viviendas definitivas a los beneficiarios que han cumplido sus obligaciones de pago.
- Una vez que se cuente con la Directiva oficial del Conjunto se procederá a la entrega de las áreas comunales.



www.quito.gob.ec

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

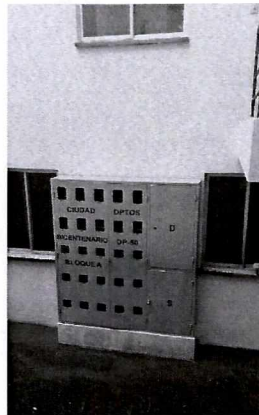


www.quito.gob.ec

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

- El contratista de redes de distribución sigue realizando las conexiones de la red soterrada y la instalación de los tableros de medidores, a la fecha este contrato tiene un avance del 90,00%.
- Se está trabajando en el soterramiento de las manzanas 22 y 29 para que estén listas para el cableado cuando las manzanas tengan el 95% de avance de obra y proceder a cablear y solicitar la energización a la Empresa Eléctrica.




www.quito.gob.ec



### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

**MANZANA 22 (114 VIVIENDAS)**

- El porcentaje de ejecución del nuevo contrato es del 82,00%; el plazo inició el 6 de febrero de 2017.
- Los trabajos realizados son mamposterías de las viviendas, enlucido, obras exteriores, redes de instalaciones sanitarias y eléctricas .
- La entrega provisional está planificada para el 04/10/2017
- La entrega definitiva está planificada para el 4/11/2017.



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

### Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)



## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### MANZANA 29 (120 VIVIENDAS)

- El porcentaje de ejecución del nuevo contrato incluida la obra existente es del 21,00%.
- El anticipo fue acreditado el 07 de junio de 2017, el plazo para la culminación de las obras es el 02 de febrero de 2018 (240 días), donde se suscribirá el acta de recepción provisional y 30 días después se suscribirá el acta de recepción definitiva.
- Los trabajos realizados son:
  - Culminación de estructura.
  - Mampostería
  - Trabajos de instalaciones hidrosanitarias



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### RESUMEN

- En concordancia con la documentación suscrita y avances de obra ejecutados hasta la fecha se presenta el siguiente resumen:

CONJUNTO HABITACIONAL	UNIDADES DE VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES	ESTADO	FECHA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y RECEPCIÓN PROVISIONAL	AVANCE DE OBRA INCLUIDOS CONTRATOS COMPLEMENTARIOS	FECHA DE TERMINACIÓN CONTRACTUAL ENTREGA A LA EPMHV (INCLUYE AMPLIACION POR LLUVIAS Y ROBOS)
MANZANA 17	88	18	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	15/10/2016	100.00%	-
MANZANA 22	114		EN EJECUCIÓN	04/10/2017	82.00%	04/11/2017
MANZANA 23	102		CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	13/03/2017	100.00%	12/05/2017
MANZANA 24	84		CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	23/12/2016	100.00%	12/03/2017
MANZANA 25	69	2	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	21/05/2017	100.00%	21/07/2017
MANZANA 26	73	2	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	21/05/2017	100.00%	21/07/2017
MANZANA 27	65	3	EN EJECUCIÓN	23/07/2017	99.00%	23/08/2017
MANZANA 29	120	20	EN EJECUCIÓN	02/02/2018	21.00%	04/03/2018
MANZANA 30	148	28	CON RECEPCIÓN DEFINITIVA	18/01/2017	100.00%	04/04/2017
TOTAL	863	73				

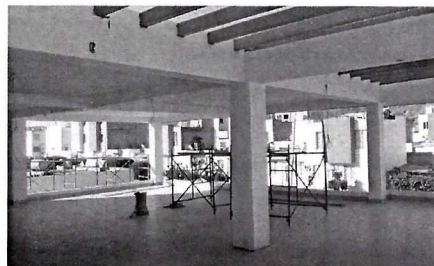
\* Los avances de obra corresponden a la planillas presentadas.  
www.quito.gob.ec

## Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario

### PROYECTO DE EQUIPAMIENTO PARQUE CENTRAL Y ÁREAS COMUNALES

El alcance del objeto del contrato comprende la entrega de

- Construcción de la Casa Comunal.
- Construcción del Guagua Center.
- Ejecución de las caminerías, plazas de encuentro y todos los componentes de diseño de piso del parque central.
- Adecuación de las áreas comunales de las manzanas de la primera etapa.
- Adecuación de áreas verdes para realización de actividades bio-saludables.



www.quito.gob.ec

Proyecto de Vivienda Social Ciudad Bicentenario



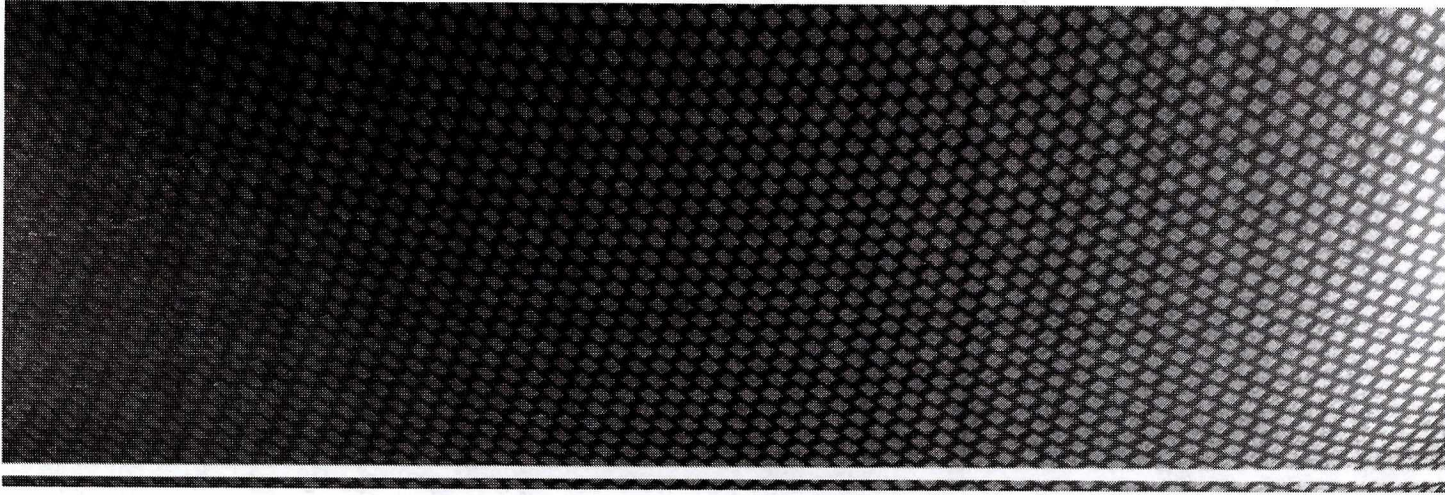
[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





# ANEXO 2

**Casos en los que  
NO existen  
promesas de  
compraventa**





# MARCO NORMATIVO

EL ART. 1579 ESTABLECE:

LA PROMESA DE CELEBRAR UN CONTRATO NO PRODUCE OBLIGACIÓN ALGUNA; SALVO QUE CONCURRAN LAS CIRCUNSTANCIAS SIGUIENTES:

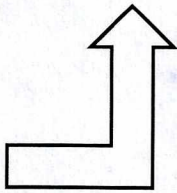
1.- QUE LA PROMESA CONSTE **POR ESCRITO; Y POR ESCRITURA PÚBLICA**, CUANDO FUERE DE CELEBRAR UN CONTRATO PARA CUYA VALIDEZ SE NECESITA DE TAL SOLEMNIDAD, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE ESTE CÓDIGO;

...

3.- QUE LA PROMESA CONTENGA UN PLAZO O CONDICIÓN QUE FIJE LA ÉPOCA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO; Y,

4.- QUE EN ELLA SE ESPECIFIQUE DE TAL MANERA EL CONTRATO PROMETIDO, QUE SÓLO FALTEN, PARA QUE SEA PERFECTO, LA TRADICIÓN DE LA COSA, O LAS SOLEMNIDADES QUE LAS LEYES PRESCRIBAN.

CÓDIGO CIVIL



✍



ART. 1726

**"DEBERÁN CONSTAR POR ESCRITO LOS ACTOS O CONTRATOS QUE CONTIENEN LA ENTREGA O PROMESA DE UNA COSA QUE VALGA MÁS DE OCHENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA."**

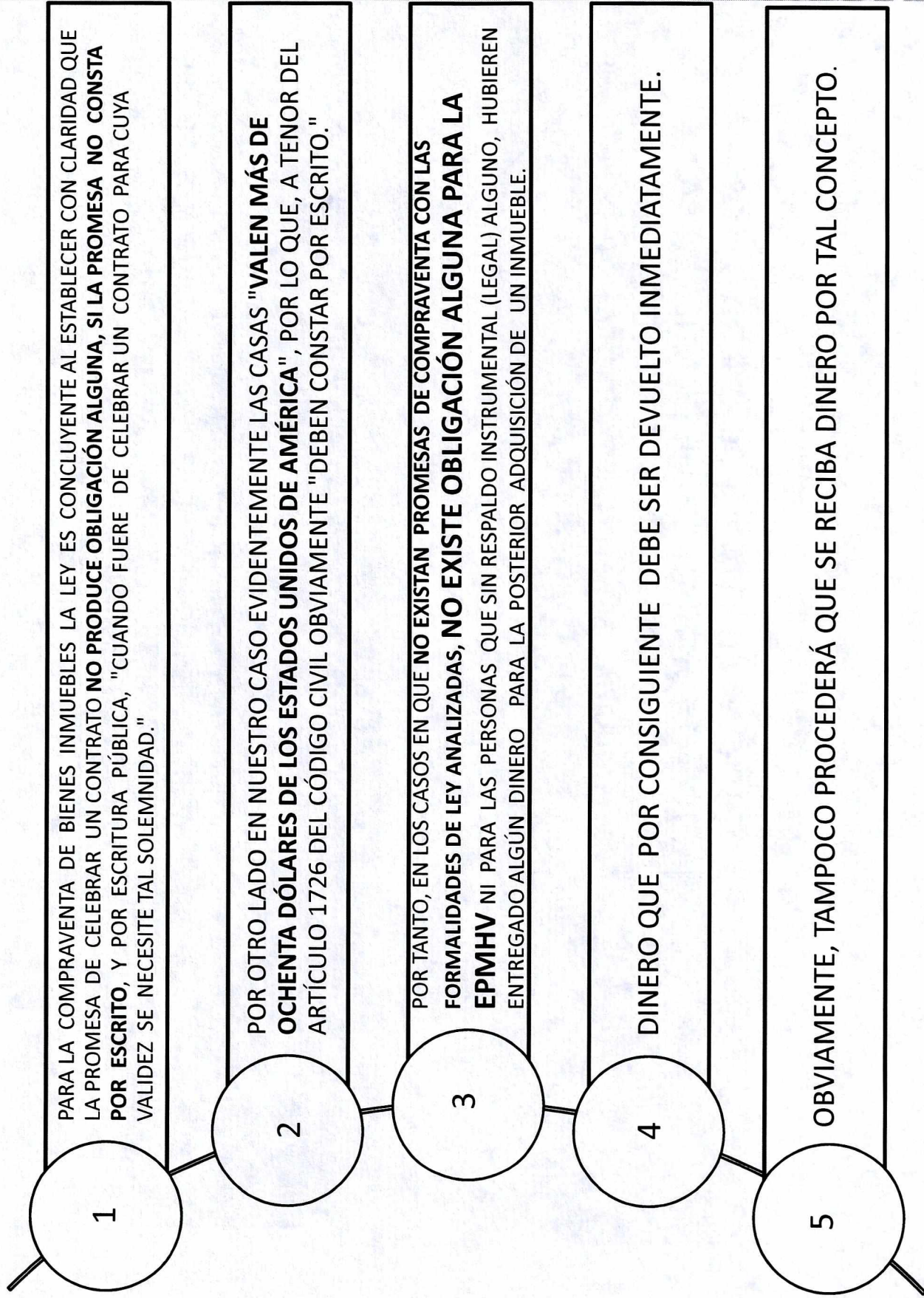
ART. 1740

- "LA VENTA SE REPUTA PERFECTA DESDE QUE LAS PARTES HAN CONVENIDO LA COSA Y EL PRECIO, SALVO LAS EXCEPCIONES SIGUIENTES:
- "LA VENTA DE BIENES RAÍCES, SERVIDUMBRES Y LA DE UNA SUCESIÓN HEREDITARIA, NO SE REPUTAN PERFECTAS ANTE LA LEY, MIENTRAS NO SE HA OTORGADO ESCRITURA PÚBLICA..."

*Handwritten mark*



## CONCLUSIONES





# MEDIOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-

NORMATIVA VIGENTE

Art. 190  
Constitución  
de la  
República

«EL ARBITRAJE, LA MEDIACIÓN Y OTROS PROCEDIMIENTOS ALTERNATIVOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. ESTOS PROCEDIMIENTOS SE APLICARÁN CON SUJECCIÓN A LA LEY, EN MATERIAS EN LAS QUE POR SU NATURALEZA SE PUEDA **TRANSIGIR**».

Art. 43 Ley  
de Arbitraje  
y Mediación

DEFINE LA **MEDIACIÓN** COMO UN PROCEDIMIENTO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS POR EL CUAL LAS PARTES, ASISTIDAS POR UN TERCERO NEUTRAL LLAMADO MEDIADOR, PROCURAN UN ACUERDO VOLUNTARIO, QUE VERSE SOBRE **MATERIA TRANSIGIBLE**, DE CARÁCTER EXTRA-JUDICIAL Y DEFINITIVO, QUE PONGA FIN AL CONFLICTO.

2



## ¿QUÉ ES MATERIA TRANSIGIBLE?

### ANÁLISIS

EN CUANTO A LA MEDIACIÓN COMO FORMA ALTERNATIVA PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL MARCO NORMATIVO REFERIDO SE DEDUCE QUE EL **DENOMINADOR COMÚN** TANTO EN LA NORMA CONSTITUCIONAL, CUANTO EN LA LEY DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN, ES QUE LA MATERIA QUE SE SOMETERÍA A MEDIACIÓN DEBE SER **TRANSIGIBLE**.

EN EL ÁMBITO DOCTRINARIO, EL VOCABLO TRANSIGIR SIGNIFICA CONCLUIR UNA TRANSACCIÓN, SOBRE LO QUE ES JUSTO, RAZONABLE, VERDADERO, PARA CONCLUIR DISCREPANCIAS.

DE AHÍ QUE NO PUEDE SER OBJETO DE TRANSACCIÓN LA LEY, PUES LAS CONVENCIONES PARTICULARES **NO PUEDEN DEJAR SIN EFECTO LA LEY. LA RENUNCIA GENERAL DE LAS LEYES NO PRODUCE EFECTO ALGUNO.**

- **ADEMÁS CONFORME A LOS PRINCIPIOS QUE APLICAN EN TODO ORDENAMIENTO JURÍDICO, "NO SE PUEDE TRANSIGIR SOBRE DERECHO CIERTO."**\*
- **DERECHO CIERTO DEFINIDO EN EL DIGESTO COMO: "EL QUE TIENE LA LEY A SU FAVOR SECONSIDERA QUE ABRIGA UN DERECHO CIERTO"**.
- **EN EL MISMO ÁMBITO DOCTRINARIO EN NUESTRA LEGISLACIÓN NO EXISTE UNA DEFINICIÓN DE **MATERIA TRANSIGIBLE** Y POR CONSIGUIENTE ES ACONSEJABLE **VERIFICAR** SI LA MATERIA QUE ESTAMOS TRANSANDO ES O NO SUCEPTIBLE DE TRANSACCIÓN.**



ASÍ, EN LO QUE INTERESA A ESTE ANÁLISIS CABEN DENTRO DEL CONCEPTO DE MATERIA **NO TRANSIGIBLE** ENTRE OTRAS:

LOS IMPUESTOS O ACTUACIONES EN QUE EL ESTADO ACTÚA CON POTESTAD DE IMPERIUM: LOS IMPUESTOS NO SON SUSCEPTIBLES DE MEDIAR, YA QUE ES UNA OBLIGATORIEDAD IMPUESTA POR EL ESTADO;

**LOS REGLAMENTOS, LEYES Y DEMÁS NORMATIVIDAD:** LAS LEYES, REGLAMENTOS Y EN GENERAL TODO TIPO DE NORMA, NO SON SUSCEPTIBLES DE TRANSACCIÓN, YA QUE ESTAS SON EMANADAS POR AUTORIDAD COMPETENTE Y DE CUMPLIMIENTO GENERAL, NO PARA CASOS ESPECÍFICOS, TAMPOCO SE PUEDE MEDIAR SU PUBLICACIÓN O DEROGATORIA POR ATENTAR AL DERECHO PÚBLICO;

**LOS BIENES O DERECHOS QUE NO EXISTEN (COMO ES EL CASO DE QUIENES NO CUENTAN CON PROMESA DE COMPRAVENTA)**

**FINALMENTE, LOS ACTOS QUE SIN REUNIR LOS REQUISITOS PROPIOS DE LA PROMESA, TIENDAN A GENERAR OBLIGACIONES DE UN HACER JURÍDICO.**

RS



## ALGUNOS RAZONAMIENTOS ADICIONALES SOBRE LA LEY

EL ARTÍCULO 1 DEL  
CÓDIGO CIVIL DEFINE  
A LA LEY COMO LA  
"DECLARACIÓN DE LA  
VOLUNTAD  
SOBERANA QUE,  
MANIFESTADA EN LA  
FORMA PRESCRITA  
POR LA  
CONSTITUCIÓN,  
MANDA, PROHÍBE O  
PERMITE. SON LEYES  
LAS NORMAS  
GENERALMENTE  
OBLIGATORIAS DE  
INTERES COMÚN."

POR  
CONSIGUIENTE  
LA LEY **MANDA,**  
**PROHIBE O**  
**PERMITE**

SI **MANDA**, ESA  
DETERMINACIÓN  
OBVIAMENTE ES  
**IMPERATIVA**; COMO  
TAL OBLIGA A SU  
CUMPLIMIENTO  
ABSOLUTO; Y, SU  
**INCUMPLIMIENTO,**  
TIENE  
**CONSECUENCIAS**  
**LEGALES.**

	<p>POR TANTO NO SERÍA LÍCITO ACUDIR A UN PROCEDIMIENTO DE <b>MEDIACIÓN</b> PARA "ACORDAR" DESATENDER, INCUMPLIR, CONTRAVENIR, VULNERAR O ELUDIR UNA DISPOSICIÓN LEGAL.</p>	
--	--	--

	<p>POR CONSIGUIENTE, EN EL PRESENTE CASO EVIDENTEMENTE <b>NO SON MATERIA TRANSIGIBLE</b> LOS REGLAMENTOS Y LEYES; POR TANTO LO ESTABLECIDO COMO <b>NORMAS IMPERATIVAS</b> EN LOS ARTÍCULOS 1740 Y 1570 DEL CÓDIGO CIVIL;</p>	
--	--	--

	<p>TAMPOCO LOS DERECHOS QUE NO EXISTEN COMO SUCEDE EN EL CASO ANALIZADO; Y, FINALMENTE</p>	
--	--	--

**NO SON TRANSIGIBLES "LOS ACTOS QUE SIN REUNIR LOS REQUISITOS PROPIOS DE LA PROMESA, TIENDAN A GENERAR OBLIGACIONES DE UN HACER JURÍDICO.", COMO OBVIAMENTE OCURRE EN LOS CASOS DE AUSENCIA DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**



■ **EN RESOLUCIÓN, LA MEDIACIÓN NO PUEDE APLICAR DE MODO ALGUNO EN LOS CASOS DE COMERCIALIZACIÓN DE CASAS EN EL PROGRAMA HABITACIONAL "CIUDAD BICENTENARIO", NI EN NINGÚN PROGRAMA DE VIVIENDA A CARGO DE ESTA EMPRESA, EN QUE LOS RECLAMANTES NO CUENTEN CON PROMESA DE COMPRAVENTA, PUES ELLO SERÍA CONTRARIO A DERECHO, AL NO EXISTIR CON ELLOS OBLIGACIÓN ALGUNA POR NO HABERSE HECHO CONSTAR LA PROMESA POR ESCRITO, Y POR ESCRITURA PUBLICA, COMO LO EXIGE EL ARTÍCULO 1570 DEL CODIGO CIVIL.**

Fernando Proaño Alvarado  
DOCTOR EN JURISPRUDENCIA, PUCE  
ABOGADO





# ANEXO 3

2

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE DETERMINA LA  
PLANIFICACIÓN ANTE RIESGO SÍSMICO Y REGULA LA  
OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO HABILITANTE DE RIESGO  
SÍSMICO Y TELÚRICO PARA CONSTRUCCIONES,  
ESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO.**

**Ivone Von Lippke**

Concejala del Distrito Metropolitano de Quito



• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ

## **1.- Antecedentes del Proyecto de Ordenanza**

- Preocupación por el estado de las edificaciones y construcciones en el DMQ, especialmente las informales.
- Presentación de una propuesta de política pública, al ejecutivo (Alcalde), previo al terremoto del 16 de abril de 2106.
- Presentación del primer proyecto de Ordenanza que fue calificado y enviado a las Comisiones de Uso de Suelo, Seguridad y Ordenamiento Territorial.
- Mesas de Trabajo: Colegios Profesionales, Universidades, Secretarías, IMP, AMC, sociedad civil, Instituto de la Ciudad.
- Presentación de un nuevo proyecto de Ordenanza, enfocado al Riesgo Sísmico y verificación y control de edificaciones en el DMQ.



• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ

## 2.- Calificación del Proyecto de Ordenanza

- El Proyecto de Ordenanza reúne los requisitos establecidos en el COOTAD: exposición de motivos, considerandos y articulado, disposiciones generales y transitorias.



• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ

## 3.- Exposición de Motivos

- Estudios de Earthquake Model – GEM con la EPN en el 2017. Se establece:

*“se observa que todas las tipologías presentan altas probabilidades de sufrir daños extensivos de más del 80% en promedio, y probabilidades de hasta un 45% de colapso total. Es urgente crear políticas de reforzamiento estructural, pre-evento, el costo que conlleva esta tarea, es una fracción del costo de reposición de vidas que causaría un evento sísmico importante en el DMQ”.*



• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ



## 4.- Considerandos

- Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Constitución de la República.
- COOTAD.
- LOOTGUS.
- Código Civil.



• Ivone Von Lippke - Concejal del DMQ

## 5.- Capítulo I

- Objeto de la Ordenanza:  
La determinación de riesgos y el control de las estructuras y edificaciones formales e informales que se encuentran en el DMQ frente a movimientos sísmicos.
- Ámbito de aplicación.
- Excepciones de control y certificación
- Principios rectores
- Glosario de términos
- Tipos de construcciones, estructuras y edificaciones.



• Ivone Von Lippke - Concejal del DMQ

## 6.- Capítulo II

- Coordinación de Dependencias: Unidad técnica especializada para la implementación para el plan de prevención y mitigación del riesgo sísmico.
- Composición:  
Alcalde (preside),  
Cuerpo de planificación: Sec. Seguridad, Sec. Planificación, STHV  
Dir. Met. Catastros.

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ



Cuerpo de técnico: Funcionarios Municipales de la Dir. Met. Gestión de Riesgos y Adm. Zonales.

Cuerpo fiscalizador y legislativo: Alcalde, Presidentes Comisiones: O.T. Seguridad, Hábitat y Vivienda.

Cuerpo de organismos técnicos auxiliares: concurso público para entidad colaboradora.

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ





## 7.- Plan de Prevención

- Establecer directrices de política pública, para la verificación, supervisión y control de edificaciones, tres etapas:
  - 1.- Edificaciones con grupos de atención prioritaria.
  - 2.- Edificaciones con grandes flujos de personas.
  - 3.- Edificaciones restantes.



• Ivone Von Lippke - Concejal del DMQ

## 8.- Financiamiento

- Facultad privativa del Ejecutivo (Alcalde).
- Presentación de un plan de financiamiento.



• Ivone Von Lippke - Concejal del DMQ

## 9.- Seguimiento y control

- AMC.
- Campaña de comunicación integral: de educación y prevención de riesgos sísmicos.
- Cultura preventiva.

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ



## 10.- Procedimiento

- Clasificación riesgo (5).
- Notificación de inspección.
- Verificación de la estructura:
  - 1.- Negativa: proceso sancionador por falta de inspección.
  - 2.- Informe y el acta.

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ





- Determinación de reforzamiento estructural.
- Plazo para la ejecución de obras
- Verificación de obras.
- Entrega del certificado habilitante. (Para actos traslativo de dominio).

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ

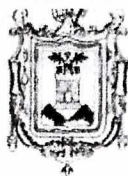


## 11.- Disposiciones Generales y Transitorias

- 60 días para presentación del plan de prevención y mitigación del riesgo sísmico, además del financiamiento, al CM.
- 6 meses, desde la sanción, notificación a notarias del Cantón para el certificado habilitante.
- Reglamento elaborado por la STHV, será aprobado por la Comisión.
- 60 días presentación de Cronograma de comunicación.

• Ivone Von Lippke - Concejala del DMQ





Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE DETERMINA LA PLANIFICACIÓN ANTE RIESGO SÍSMICO Y REGULA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO HABILITANTE DE RIESGO SÍSMICO Y TELÚRICO PARA CONSTRUCCIONES, ESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La ciudad de Quito en las décadas del 50 al 90 del siglo XX, se evidenció un crecimiento vertiginoso de la urbe, consolidándose de manera formal e informal de edificaciones las áreas de expansión urbana de la ciudad, y también en otras áreas distintas a la urbana como zonas industriales, agrícolas, de reserva que en su momento se constituyeron de manera informal en sitios de solución habitacional para las clases pobres de la urbe. Esta consolidación se dio en forma desordenada, desdibujando el desarrollo armónico y urbanístico, y además la gran mayoría de las estructuras, edificios y construcciones se hicieron sin contar con ningún tipo de dirección técnica, planificación profesional o parámetros de seguridad que contemplen los distintos escenarios de riesgo, entre ellos la constante amenaza sísmica y telúrica en la que nos encontramos, por el hecho de que nuestra ciudad está ubicada en el cinturón de fuego y en área de varias fallas geológicas y tectónicas.

A partir de 1995, es decir, desde hace 20 años, se ha hecho un gran esfuerzo por parte de las administraciones municipales para tratar de planificar la ciudad y de alguna manera poder "ordenar" urbanísticamente al Distrito Metropolitano de Quito, buscando su desarrollo enmarcado en armonía de lo moderno con lo histórico, y de alguna manera tratar de imponer parámetros de construcción segura; situación que se ha logrado solamente en ciertos sectores y en un porcentaje mínimo respecto de la magnitud de la ciudad. Una arista que hay que considerar, además, es que la ciudad cuenta con el Centro Histórico más grande y mejor conservado de América Latina, al que debemos incluir en cualquier planificación, principalmente la dirigida a la seguridad y prevención de riesgos. Por otro lado, tenemos barrios y asentamientos periféricos que no están en sinergia con ningún tipo de diseño de ciudad y se encuentran integrados sin planificación, estrategia, ni proyección alguna, situación que ha convertido en una titánica tarea el tratar de acoplar dichos sectores, construcciones, estructuras, edificaciones, barrios y asentamientos, sin olvidar que la planificación urbana influye directamente en lo social.

Desde el año 2013, la Municipalidad a través de distintas dependencias e instituciones ha procurado dar respuesta al Mandato de la Norma Ecuatoriana de la Construcción-NEC que establece un sistema constructivo antisísmico para evitar colapsos de las construcciones a causa de factores exógenos. Sin embargo tal normativa no ha llegado a ser usada en el sector







## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

informal y "artesanal" de la construcción, que avanza permanente en la ciudad, o en las edificaciones construidas antes del año 2013.

En vista de que por décadas, no ha existido una adecuada fiscalización técnica alrededor de las construcciones, estructuras y edificaciones en el Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto la permanente construcción de las mismas de forma informal rebasa la capacidad de gestión del Municipio, se hace necesario que la municipalidad con la seriedad y responsabilidad que el momento exige, afronte inmediatamente el estricto control de las construcciones que al momento existan y se estén realizando en todo el territorio del Distrito Metropolitano, a través de las distintas dependencias creadas para el efecto y sometidos a una estricta planificación técnica y una regulación jurídica que de asidero firme a un verdadero giro en la prevención del riesgo sísmico.

El 18 de marzo del 2015 culminó la Conferencia Mundial de Reducción de Riesgos de Desastres, en Sendai, Japón y se estableció el nuevo marco post 2015 – 2030 de gran alcance para la reducción del riesgo de desastres, con siete objetivos y cuatro prioridades para la acción, instituyendo las siguientes prioridades: Comprensión del riesgo de desastres; Reforzar la gobernanza del riesgo de desastres para gestionar el riesgo de desastres; Invertir en la reducción del riesgo de desastres para la resistencia; y, Reforzar la preparación para desastres para una respuesta eficaz, y para "Build Back Better" (Reconstruir Mejor) en la recuperación, rehabilitación y reconstrucción.

Así también los objetivos globales en los próximos 15 años a partir del 2015, comprenden la reducción sustancial de la mortalidad mundial de desastres; la reducción sustancial del número de personas afectadas; la reducción de las pérdidas económicas en relación con el PIB mundial; la reducción sustancial de los daños del desastre a la infraestructura crítica y la interrupción de los servicios básicos, incluidos los servicios de salud y educación; el aumento en el número de países con estrategias nacionales y locales para la reducción del riesgo de desastres para el año 2020; la mayor cooperación internacional; y, el mayor acceso a sistemas de alerta temprana sobre peligros múltiples e información del riesgo de desastres y evaluaciones.

Por otra parte, es doloroso pero necesario, recordar el fenómeno natural ocurrido el 16 de abril del 2016 y que golpeó sin piedad nuestra Patria, con un terremoto de 7,8 Mw que dejó centenares de muertes y millones de dólares en pérdidas materiales principalmente en la costa ecuatoriana, situación que hizo replantearnos el estado del riesgo en que se encuentran las construcciones edificadas en el Distrito Metropolitano de Quito, en las zonas urbanas y rurales, en los barrios regulares y planificados y en los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social que han sido formados y se han

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

consolidados sin ningún tipo de planificación, control, estudio de suelos o riesgos que de alguna manera brinden seguridad a sus moradores y a la ciudad en sí. Casi todas las construcciones de la ciudad se vieron afectadas con el suceso telúrico y manifestaron muestras físicas visibles de menor o mayor magnitud, que se han constituido en una advertencia y han provocado la alerta a todas las autoridades de la ciudad.

El área de construcciones y materiales de la Facultad de Ingeniería Civil y Ambiental (FICA) de la Escuela Politécnica Nacional EPN, en colaboración con los técnicos de Global Earthquake Model- GEM, desarrollaron un estudio y un informe de las edificaciones de la ciudad de Quito (GEM-EPN- 2017), con la finalidad de identificar las tipologías estructurales recurrentes de la muestra y generar sus curvas de capacidad con esta información. Además, generar el mapa de zonas homogéneas y el mapping scheme del DMQ basándose en la información del censo ecuatoriano del 2010, y generar las curvas de fragilidad con base en las curvas de capacidad previamente calculadas y las curvas de peligrosidad sísmicas del DMQ; y en las conclusiones del referido informe se establece entre otras consideraciones, alarmantes resultados respecto de las edificaciones de la ciudad, señalándose lo siguiente: *"Frente al escenario sísmico de 475 años de periodo de retorno amplificado por un suelo tipo C y con base en control de aceleración; se observa que todas las tipologías presenta altas probabilidades de sufrir daños extensivos (más del 80 % en promedio) y probabilidades de hasta 45 % de colapso total. Es urgente crear políticas de reforzamiento estructural pre-evento, el costo que conlleva esta tarea es una fracción del costo de reposición y pérdida de vidas que causaría un evento sísmico importante en el DMQ"*, cita técnica de Global Earthquake Model-Escuela Politécnica Nacional que sin duda nos provoca alarma y obliga a tomar decisiones.

Es importante recalcar que el Ecuador se encuentra en el cinturón de fuego del Pacífico, su nivel de riesgo es mayor, tenemos un alto grado de sismicidad y particularmente la ciudad de Quito por estas consideraciones está sujeta a un alto riesgo de sufrir desastres; esto demanda una estricta fiscalización en la ejecución de todo tipo de obras; además, en los últimos años la reactivación volcánica y los sismos que se producen con menor espacio de tiempo y en áreas recurrentes, son una alerta para proceder técnicamente a precautelar el entorno de la ciudad.

La concientización de la población es sin duda trascendental para cumplir con el objetivo de prevención de posibles pérdidas de vidas y económicas, y para el adecuado desarrollo de la ciudad; sin embargo esto no ha sucedido en ningún momento, y el resultado de este descuido ha generado una costumbre generalizada de construir de una manera "artesanal" o empírica y sin respetar normativa técnica o directriz profesional, mucho menos contratar a profesionales calificados que diseñen, supervisen y fiscalicen dichas obras, este aspecto requiere mucho trabajo, por lo que se debe implementar una

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

campaña de educación en materia construcción tanto a nivel profesional como de los gremios de la construcción y de ser posible a la población en general.

En el caso de la ciudad de Quito, muchos de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en las faldas de las dos cordilleras que rodean a la capital están en claras zonas de riesgo, esta situación debe ser atendida por las autoridades que deben de forma imperativa implementar medidas tanto coercitivas como administrativas para que cambiemos esta realidad y minimicemos al extremo el riesgo ante catástrofes con amenaza de alto número de víctimas mortales; donde la intervención técnica cumpla su cometido al máximo asegurando las edificaciones y la vida de las personas en el porcentaje más alto posible, pues la construcción antisísmica lo único que ayuda es a dar tiempo a las personas que se resguarden del impacto final, en tal sentido debe ir acompañado de sistemas adecuados de escape, resguardo y sectores seguros.

No cabe duda que el Ecuador es un País sísmico, por ello la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC debe ser una herramienta fundamental para la elaboración de parámetros claros y preestablecidos para fiscalizar y regular las construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito, y así establecer directrices sobre el accionar tanto de instituciones involucradas como de las distintas dependencias. Por estos motivos se deberá conformar una comisión multisectorial conformada básicamente por los Presidentes de las Comisiones pertinentes y que son Concejales del Distrito Metropolitano de Quito quienes receptorán necesidades normativas adicionales y las presentarán al Concejo, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda en representación del señor Alcalde y los delegados del Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, del Colegio de Arquitectos de Pichincha, del Colegio de Ingenieros Geólogos, en Minas, Petróleos y Ambiente de Pichincha, de la Cámara de la Industria de la Construcción y del Gremio Artesanal de Albañiles y Maestros de obra y la academia quienes podrán aportar y colaborar con esta titánica labor.

El Municipio de Quito, además de las entidades encargadas del control de construcciones, requiere del robustecimiento de su labor, con técnicos especialistas en estructuras. Por otro lado es necesaria una rigidez en las normas, la implementación de controles, tanto administrativa como técnica, que aseguren que las obras pasen de los estudios a la ejecución, sin desmejorar la calidad de materiales ni la modificación de elementos estructurales que garanticen la resistencia sísmica en el mayor grado y porcentaje posible. Los datos manejados en el informe de Global Earthquake Model- Escuela Politécnica Nacional (GEM-EPN), señalan que todas las tipologías presenta altas probabilidades de sufrir daños extensivos (más del 80 % en promedio) y probabilidades de hasta 45 % de colapso total, lo que convierte a la ciudad en una trampa mortal si un sismo tuviera epicentro

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



# Ivone Von Lippke

## CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

cercano a Quito o en la propia ciudad. Precisamente este alto porcentaje es el que anima a realizar esta Ordenanza donde el principal objetivo es ponerla como instrumento de asistencia técnica en beneficio de la ciudadanía, para principalmente asegurar la vida quienes habitamos en el Distrito Metropolitano de Quito.

Por cuanto la evaluación del riesgo urbano es un aspecto básico para el Desarrollo de una Ciudad Resiliente, es importante la construcción de una política pública que implique avanzar en el reconocimiento de las amenazas, riesgos y vulnerabilidades para prepararse y prevenir las consecuencias negativas que se derivan del impacto de un evento adverso. Para el caso que nos ocupa, el reto consiste crear condiciones para mitigar el impacto de lo inevitable y estar preparados ante un evento telúrico en la ciudad.

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 25 numeral 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos señala: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "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 de la República del Ecuador, señala: "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 numeral 7 del artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respecto a su opinión y consentimiento".

**Que,** el numeral 2 del Artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke





Ivone Von Lippke  
CONCEJALA  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”.

**Que,** el numeral 26 del Artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.

**Que,** el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “...n) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”.

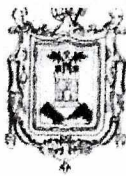
**Que,** el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al cantón se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada 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 a las personas, colectividades y a la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial...”

**Que,** Art. 294 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “...Se propiciará la participación de actores públicos y de la sociedad, relacionados con la economía social y solidaria, de conformidad con la Constitución y la Ley Orgánica de Empresas Públicas, para la ejecución de proyectos de desarrollo regional, provincial, cantonal o parroquial, rural previstos en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, especialmente en aquellos donde se requiera la reserva de uso del suelo.”

**Que,** Art. 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: “El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados.

La formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

La planificación del ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital.

Los instrumentos de planificación complementarios serán definidos y regulados por la ley y la normativa aprobada por los respectivos órganos de legislación de los gobiernos autónomos descentralizados."

**Que,** el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala: "...Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados".

**Que,** la Disposición General Cuarta, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas."

**Que,** la Disposición General Quinta, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: "...Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravengan ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción."

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

☎ 3952300 Ext. 13138

✉ @ivoneporquito

🌐 www.ivoneporquito.com

👤 Ivone Von Lippke





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

**Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOTUGS dispone en su Artículo 1 señala: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno."

**Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define a la vivienda digna, indicando que es: "Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural".

**Que,** el Artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS establece: "El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso".

**Que,** el Artículo 24 de la LOOTUGS, establece: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

 3952300 Ext. 13138

 @ivoneporquito

 www.ivoneporquito.com

 Ivone Von Lippke



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumétricas y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.”

**Que,** el Artículo 25 de la LOOTUGS, señala: “La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima.

Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

2. La edificabilidad específica máxima. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial”.

**Que,** el Artículo 26 de la LOOTUGS, señala: “La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria”

**Que,** el Art. 80 de la LOOTUGS, respecto del control de la habitabilidad establece que: “Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.”

**Que,** el Artículo 81 de la LOOTUGS, respecto de la rehabilitación y mejora de las edificaciones, señala: “Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

☎ 3952300 Ext. 13138

🐦 @ivoneporquito

🌐 www.ivoneporquito.com

👤 Ivone Von Lippke

*[Firma manuscrita]*





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

requieren autorización administrativa previa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano".

**Que,** el Artículo 82 de la LOOTUGS frente al incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina, señala: "La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La administración metropolitana o municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

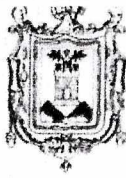
El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración metropolitana o municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble".

**Que,** el Artículo 1777 del Código Civil, señala: "La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios."

**Que,** al estar el Distrito Metropolitano de Quito ubicado geográficamente en una zona de alto impacto de riesgos y fenómenos naturales como: movimientos sísmicos, tectónicos, telúricos, volcanes activos, movimientos de masas, aluviones, desprendimientos de

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke  
CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

tierra, pendientes pronunciadas, bordes de laderas y quebradas, etc., es de vital importancia contar con un cuerpo normativo que pueda permitir el control, análisis y regulación estructural de las edificaciones para que cumplan lo dispuesto en la ley y las especificaciones técnicas de las normas ecuatorianas de la construcción; y de esta manera precautelar la seguridad de la ciudadanía y prevenir y minimizar los riesgos y daños en caso de fenómenos y desastres naturales.

**En el ejercicio de las atribuciones legales constantes en el Art. 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

#### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE DETERMINA LA PLANIFICACIÓN ANTE RIESGO SÍSMICO Y REGULA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO HABILITANTE DE RIESGO SÍSMICO Y TELÚRICO PARA CONSTRUCCIONES, ESTRUCTURAS Y EDIFICACIONES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

#### Capítulo I.

#### Objeto y aplicación.

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto la determinación de riesgos y el control en las construcciones, estructuras y edificaciones formales e informales que se encuentran dentro de la circunscripción territorial de Distrito Metropolitano de Quito frente a movimientos sísmicos y telúricos.

**Art. 2.- Ámbito de Aplicación.-** La determinación de riesgos y el control de las construcciones, estructuras y edificaciones frente a actividad sísmica y telúrica se las realizará de manera técnica conforme disponga la presente ordenanza y en concordancia con la normativa nacional vigente, la ordenanza de licencias metropolitanas urbanísticas respectiva y las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. 3.- Excepciones de control y certificación.-** Las disposiciones de esta Ordenanza y los Reglamentos que de la misma se desprendan, no comprenden la verificación, control, diseño y construcción de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales, además de sistemas de alcantarillado y colectores.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





# Ivone Von Lippke

## CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

**Art. 4.- Principios Rectores.-** La presente Ordenanza se sujeta a los siguientes principios.-

- a) Legalidad.-** La Municipalidad a través de sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos municipales y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución, la ley, las Ordenanzas y las Resoluciones respectivas.  
Ninguna persona podrá ser sancionada por acciones u omisiones que no constituyan infracción administrativa, previamente establecida.
- b) Proporcionalidad.-** Existirá una correspondencia entre la infracción administrativa establecida en esta Ordenanza y la sanción, con interdicción de medidas innecesarias o excesivas. Las medidas adoptadas han de ser aptas para alcanzar los fines que la justifican y procurando la menor injerencia posible, precautelando los derechos fundamentales de las personas. Las sanciones habrán de ser en cada caso las necesarias para que la Ordenanza cumpla su finalidad preventiva.
- c) Autonomía.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejercerá sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
- d) Derecho a la ciudad.-** Que comprende los siguientes elementos:  
a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable.
- e) La función pública del urbanismo.-** Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**Art. 5.- Glosario.-** Para los efectos contenidos en la presente ordenanza se considerarán los siguientes términos:

- a) Amenaza Sísmica.- Es el valor esperado de futuras acciones sísmicas en el sitio de interés y se cuantifica en términos de una aceleración horizontal del terreno esperada, que tiene una probabilidad de excedencia dada en un lapso de tiempo predeterminado.
- b) Construcciones, estructuras y edificaciones sismo resistentes.- Son las construcciones, estructuras y edificaciones que se han realizado bajo un correcto estudio estructural y de suelo para la resistencia del edificio frente a movimientos telúricos fuertes.
- c) Capacidad de disipación de energía.- Es la capacidad que tiene un sistema estructural, un elemento estructural o una sección de un elemento estructural, de trabajar dentro del rango inelástico de respuesta sin perder su resistencia.
- d) Catástrofe.- Es un desastre ampliado. La diferencia con el desastre radica en que el impacto de una catástrofe tiene un alcance territorial mayor, con mayores consecuencias negativas.
- e) Desastre.- Interrupción seria del funcionamiento de una comunidad o sociedad que causa pérdidas humanas y/o importantes pérdidas materiales, económicas o ambientales; que exceden la capacidad de la comunidad o sociedad afectada para hacer frente a la situación utilizando sus propios recursos.
- f) Edificación.- Es una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos.
- g) Edificaciones imprescindibles.- Son aquellas edificaciones de atención a la comunidad que deben funcionar durante y después de un sismo, cuya operación no puede ser trasladada rápidamente a un lugar alternativo, tales como hospitales y centrales de operación y control de líneas vitales.
- h) Estructura.- Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.
- i) Interacción suelo-estructura.- Es el efecto que tienen en la respuesta estática y dinámica de la estructura las propiedades del suelo que da apoyo a la edificación, sumado a las propiedades de rigidez de la cimentación y de la estructura.
- j) Líneas vitales.- Infraestructura básica de redes. Tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas
- k) Movimiento telúrico.- Movimiento de la corteza terrestre.
- l) Perfil de suelo.- Son los diferentes estratos de suelo existentes debajo del sitio de la edificación.
- m) Propietario.- Es la persona, natural o jurídica, dueña del predio, a nombre de la cual se expide el "Certificado Habilitante de Riesgo Sísmico" y quien contrata los diferentes profesionales que intervienen en

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

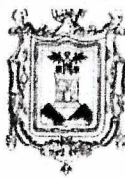
---

el diseño, la construcción y la supervisión técnica de la estructura de la edificación y de los elementos no estructurales contemplados en esta Ordenanza y sus reglamentos

- n) Personas en Zona de Riesgo.- Exposición a una situación donde hay una posibilidad de sufrir un daño o de estar en peligro, frente a una situación física de ocurrencia de sismos, deslaves o por las condiciones geográficas.
- o) Riesgo Sísmico.- Constituye una magnitud geofísica con la probabilidad de ocurrencia de sismos en un área geográfica específica durante un intervalo de tiempo determinado e involucrando aceleraciones del suelo por encima de cierto valor dado. El riesgo sísmico establece la probabilidad de que las consecuencias sociales o económicas producidas por un terremoto igualen o excedan valores predeterminados, para una localización o área geográfica dada. Es el producto de tres factores:  
Riesgo= Peligrosidad × Vulnerabilidad × Pérdidas.  
Peligrosidad sísmica: Es la probabilidad de que el valor de un cierto parámetro que mide el movimiento del suelo (intensidad; aceleración,..) sea superado en un determinado periodo de tiempo, también llamado periodo de exposición.  
Vulnerabilidad sísmica: Es la cuantificación del daño o grado de daño que se espera sufra una determinada estructura o grupo de estructuras, sometida o sometidas a la acción dinámica de una sacudida del suelo de una determinada intensidad.  
Pérdidas sísmicas: es la valoración de los costes materiales y pérdidas humanas producidas por la ocurrencia de un terremoto, teniendo en cuenta la vulnerabilidad de las edificaciones e infraestructuras.
- p) Reforzamiento Estructural.- Métodos de reforzamiento en el que se utilizan diversos materiales con el fin de dar más resistencia a la carga de un inmueble para prevenir los posibles efectos provocados por un desastre o emergencia.
- q) Sismo, temblor o terremoto.- Vibraciones de la corteza terrestre inducido por el paso de ondas sísmicas provenientes de un lugar o zona donde han ocurrido movimientos súbitos de la corteza terrestre.
- r) Sistema de resistencia sísmica.- Es aquella parte de la estructura que según el diseño, aporta la resistencia requerida para soportar los movimientos sísmicos de diseño.
- s) Vivienda Adecuada y Digna.- Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad sociocultural.
- t) Vulnerabilidad.- Es la cuantificación del potencial del mal comportamiento de una edificación con respecto a una solicitud.

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

- u) Zona de amenaza sísmica.- Son sectores de la ciudad donde la amenaza sísmica varía con respecto a otras.
- v) Riesgo.- Probabilidad de consecuencias perjudiciales o pérdidas esperadas (muertes, lesiones, propiedad, medios de subsistencia, interrupción de actividad económica o deterioro ambiental) resultado de interacciones entre amenazas naturales o antropogénicas y condiciones de vulnerabilidad.

**Art. 6.- Tipos de Construcciones, Estructuras Y Edificaciones.-** Para los efectos de la presente ordenanza, las construcciones, estructuras y edificaciones se clasifican en dos tipos:

**Formales:** Son las construcciones, estructuras y edificaciones que se han construido o se encuentran en etapa de construcción y que cuentan con la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, y cumplen con los parámetros de la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

**Informales:** Son las construcciones, estructuras y edificaciones que se han construido o se encuentran en etapa de construcción y que no cuentan con la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, o han sido edificadas sin ningún tipo de planificación o aprobación formal y legal por parte de la municipalidad.

## Capítulo II.

### Responsabilidad, Organismos y dependencias competentes

**Art. 7.- Responsabilidades.-** A las disposiciones contenidas en la presente normativa deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas que tengan un inmueble o edifiquen una construcción en la circunscripción territorial de Distrito Metropolitano de Quito.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cumplimiento de lo dispuesto por la Disposición Décimo Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como parámetro técnico de cumplimiento obligatorio para todas las construcciones, edificaciones y estructuras que se realicen en su territorio, lo determinado en la presente Ordenanza y las demás normas conexas; en tal sentido, la persona natural o jurídica que incumpliere dichos parámetros técnicos estará sujeta a las sanciones que contemplan para el efecto.

Será responsabilidad exclusiva de los propietarios del inmueble la implementación de las obras de infraestructura necesarios para el reforzamiento estructural que determine la entidad respectiva.

**Art. 8.- Unidad Técnica Especializada Para la Implementación del Plan De Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico.-** Para el cumplimiento del objeto de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la planificación,

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

coordinación e implementación de un Plan de Prevención y Mitigación de riesgo, será la Unidad Técnica Especializada Para La Implementación Del Plan De Prevención Y Mitigación De Riesgo Sísmico, que estará encargada de llevar adelante los procedimientos administrativos para la verificación de las estructuras y, todos los actos administrativos y de simple administración que sean necesarios para el efecto dentro del ámbito de sus competencias.

La Unidad Técnica de Implementación del Plan de Mitigación de Riesgo Sísmico, estará Presidida por el Alcalde Metropolitano y estará conformada por cuatro cuerpos que desarrollarán las siguientes actividades:

**a) Cuerpo de Planificación:** integrado por funcionarios municipales que desarrollarán un estudio de riesgo sísmico en la ciudad de Quito, y presentarán el respectivo el "Plan De Prevención Y Mitigación De Riesgo Sísmico", en el cual se establecerá una política integral e interinstitucional para la supervisión de edificaciones de la ciudad con los respectivos los objetivos y metas a cumplir a corto mediano y largo plazo. Este organismo estará integrado por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; Secretaría de Planificación; Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; y, Dirección de Avalúos y Catastros; sin perjuicio de la coordinación necesaria con las demás dependencias Municipales.

Las decisiones y recomendaciones que se adopten en el Cuerpo de Planificación, serán implementadas por el Cuerpo Técnico de la Unidad, conforme la ubicación de la estructura, edificación o construcción, y se dará seguimiento al cumplimiento de las mismas por medio de la Agencia Metropolitana de Control y las Comisarías Metropolitanas de Construcción, quienes sancionarán de ser el caso.

**b) Cuerpo Técnico:** Integrado por funcionarios municipales que realizarán inspecciones, estudios, informes definitivos y conclusiones respecto del estado y riesgo estructural de las edificaciones, construcciones y estructuras y suelo adyacente que estén ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito. Trabajo que realizará de manera coordinada con la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y las Administraciones Zonales correspondientes.

Las administraciones zonales tendrán la obligación de levantar una base de datos con los resultados de la revisión técnica:

**c) Cuerpo Fiscalizador y Legislativo:** Que estará integrado por el Alcalde Metropolitano de Quito o su delegado quien presidirá la Comisión; y por el Presidentes de las Comisiones del Concejo Metropolitano de: Vivienda y Hábitat quien la presidirá, y los Presidentes de las comisiones de Ordenamiento Territorial; y, Seguridad y Gobernabilidad. Las funciones del Secretario de la las

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

X



# Ivone Von Lippke

## CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

sesiones de la Comisión las ejercerá el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Este cuerpo realizará la fiscalización política del Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo y la implementación del proyecto determinado a la Ordenanza. Formulará las recomendaciones del caso a la Unidad Técnica de Implementación del Plan de Mitigación de Riesgo Sísmico, y presentará al Concejo Metropolitano el informe de avance y necesidades legislativas para su ejecución.

**d) Cuerpo de Organismos Técnicos auxiliares:** Previo concurso público y a fin de cumplir con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, la Municipalidad contará con entidades colaboradoras para el ejercicio de las inspecciones, y elaboraciones de informes no vinculantes sobre las estructuras, que serán presentados al Cuerpo Técnico. De ser el caso, el Municipio estructurará y dotará de herramientas a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos del laboratorio para que pueda realizar los estudios correspondientes.

La Unidad Técnica Especializada para la Implementación del Plan de Prevención y Mitigación De Riesgo Sísmico tendrá vigencia hasta la presentación del informe final de sus labores, con los resultados de la implementación del Plan implementado. Una vez cumplida la totalidad de verificaciones y análisis de las estructuras, edificaciones y construcciones existentes en el Distrito Metropolitano que hasta el momento se encuentran constando en el registro de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastro.

**Art. 9.- Plan de Prevención Y Mitigación de Riesgo Sísmico.-** El Plan se desarrollará por el Cuerpo de Planificación de la Unidad Técnica Especializada para la Implementación del Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico y el objetivo del mismo es la implantación de una directriz de política pública, integral, inclusiva y participativa, para la verificación, supervisión y control de las edificaciones que se han desarrollado y se están desarrollando en el Distrito Metropolitano de Quito, así como el suelo adyacente a las mismas, con la finalidad de determinar las medidas de seguridad y obras de mitigación que deberán ser desarrolladas por los propietarios de los inmuebles.

El plan buscará precautelar la vida y la integridad de todas las personas que se encuentren el Distrito Metropolitano de Quito, y se implementará en tres etapas separada en el tiempo y determinadas por el Cuerpo de Planificación, considerando inicialmente a los grupos de atención prioritaria como: adultos mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de la libertad o quienes adolezcan de

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

enfermedades catastróficas o de alta complejidad, por lo que las edificaciones y estructuras a ser analizadas en la primera etapa de la implementación del plan, serán: guarderías, escuelas y colegios públicos y privados, Universidades, hospitales, clínicas, maternidades, centros de detención provisional, centros de rehabilitación social y centros de adolescentes infractores, entre otras estructuras en las que se encuentren los grupos de personas referidas o sean estructuras imprescindibles en la ciudad.

La segunda etapa del plan se implementará en las edificaciones y estructuras públicas y privadas que por sus condiciones recibe constantes flujos de personas, como centros comerciales, instituciones públicas, oficinas, estadios, plazas, cines, centros de diversión nocturna, parqueaderos, restaurantes, entre otros establecimientos que reciben permanentes flujos de personas. La tercera etapa del plan se implementará en edificaciones y estructuras cuya principal función sea ofrecer refugio y habitación a las personas.

Será parte del Plan de Prevención de Riesgo Sísmico:

El establecimiento de los parámetros necesarios para la creación de un Registro Municipal de Riesgo Sísmico que permita contar con un inventario de cada una de las viviendas verificadas por las entidades competentes.

Definir una estrategia que señale áreas y Zonas en el Distrito Metropolitano de Quito, señalando las áreas de mayor afluencia de personas y las características generales de las estructuras, para las mismas, y su posible respuesta frente a un riesgo sísmico; señalando que estructuras son imprescindibles y por ende de verificación inmediata y cuales serían verificadas en el corto, mediano y largo plazo.

Establecer las directrices de implementación de una extensa campaña de difusión de cultura de la prevención y protección civil, frente a los terremotos, con especial énfasis en los habitantes de zonas vulnerables.

Implementar un Programa Integral de Respuesta a Desastres provenientes de eventos sísmicos, que permita la coordinación ordenada con cada una de las dependencias municipales y el Gobierno Nacional.

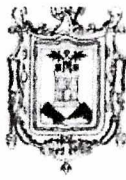
Concretar la estructura organizativa y funcional para la intervención en emergencias por terremotos que pudiesen ocurrir en el Distrito Metropolitano de Quito.

Precisar la zonificación del territorio en función del riesgo sísmico, delimitar áreas según posibles requerimientos de intervención y localizar la infraestructura utilizable, en apoyo de la actuación de emergencia, ante supuestos de terremotos.

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

8



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Establecer metas y plazos a concretarse en el tiempo, así como la determinación de etapas de implementación del mismo.

**Art. 10.- Levantamiento de Información.-** Las administraciones zonales, realizarán un levantamiento de información relativa a las construcciones de sus zonas y de ser necesario, incorporaran a los profesionales que defina la Unidad Técnica, para poder ejecutar las acciones establecidas en el Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico.

**Art. 11.- Responsables Técnicos.-** El cuerpo Técnico estará conformado por los distintos Ingenieros civiles y geólogos municipales, que serán los competentes de suscribir las respectivas actas de verificación de riesgo sísmico de las edificaciones y podrá, bajo su responsabilidad, delegar en personal no profesional a algunas de las labores de la supervisión y verificación.

**Art. 12.- Financiamiento.-** las fuentes de financiamiento del proyecto determinado en esta Ordenanza será presentado en el Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico, al Concejo Metropolitano.

**Art. 13.- Seguimiento y Control.-** la Agencia Metropolitana de Control será la dependencia encargada de determinar las personas responsables del cometimiento de las infracciones administrativas determinadas en esta Ordenanza así como del seguimiento de la ejecución de las mismas.

La Agencia de Control tiene la facultad de delegar a las unidades existentes competentes o que se creen para el efecto la responsabilidad de control de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Las multas y sanciones pecuniarias que sean impuestas, podrán ser cobradas hasta por vía coactiva.

**Art. 14.- Publicidad, educación y prevención de riesgo sísmico.-** EL Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las dependencias respectivas, desarrollará un informe con un cronograma de actividades de información y publicidad relacionada con las acciones necesarias para prevenir el riesgo sísmico que se implementará en escuelas, colegios y hospitales a fin de impulsar una cultura preventiva en la sociedad.

### **CAPÍTULO III Procedimiento**

**Art. 15.- Clasificación de Riesgo Sísmico.-** El riesgo sísmico se dividirá bajo la siguiente categoría:

1. Riesgo Muy Alto no mitigable
2. Riesgo Muy Alto mitigable
3. Riesgo Alto

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





Ivone Von Lippke  
CONCEJALA  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

4. Riesgo Moderado
5. Riesgo Bajo

**Art. 16.- Verificación.-** En consideración de lo dispuesto en artículo 4 numeral 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con objeto de garantizar el acceso a la vivienda adecuada y digna, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realizará la verificación de las construcciones, estructuras y edificaciones con la debida autorización de los propietarios o arrendatario con la debida autorización del propietario del inmueble; con la finalidad de establecer un control de riesgo frente a la actividad sísmica y posibles eventos telúricos, y determinar si las personas que las habitan están o no ubicadas en zonas seguras. Las verificaciones estarán a cargo del Cuerpo Técnico de la Unidad Técnica de Implementación del Plan de Mitigación de Riesgo Sísmico.

El Alcance de la supervisión técnica, los procedimientos y controles mínimos de la misma, serán establecidos en el respectivo Manual de Procedimientos establecido por el Cuerpo de Planificación de la Unidad Técnica de Implementación del Plan de Mitigación de Riesgo Sísmico, definiendo grados de supervisión diferenciales, según la importancia, área, altura o grupo de uso de las edificaciones.

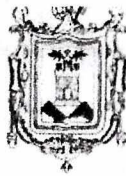
**Art. 17.- Notificación de inspección de verificación.-** La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda por medio de la Administración Zonal que corresponda, notificará al propietario del inmueble objeto de la inspección de verificación técnica, mediante boleta entregada o fijada en el mismo sitio en horas y días hábiles. La notificación contendrá la fijación del día y hora en el que se llevará a cabo la inspección de verificación, el objeto de la misma y el pedido de que el propietario preste las facilidades para realizarla.

Dentro del término de tres días hábiles desde efectuada la notificación, el propietario del inmueble podrá comparecer con la solicitud de cambio de día y hora para que se efectúe la inspección de verificación técnica, sugiriendo la fecha y hora adecuada, la cual será considerada por la autoridad, notificando nuevamente al propietario con la nueva fecha y hora para la realización de la misma.

Cuando el propietario no compareciere, o ante la imposibilidad de realizar la inspección de verificación en primera notificación, se notificará al propietario por una ocasión más, y en caso de no poder realizar la inspección de verificación, se procederá a sentar lo ocurrido en la respectiva acta y se remitirá a la Agencia Metropolitana de Control el expediente, para que dé inicio con el proceso administrativo sancionador correspondiente.

**Art. 18.- Proceso Sancionador por Falta de Inspección.-** El proceso sancionador de la presente ordenanza se sujeta a lo establecido en el COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 321 de 18 de octubre del 2010, con la siguiente particularidad:

*A*



# Ivone Von Lippke

## CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

En el Auto Motivado de inicio de la instrucción emitido por el funcionario instructor de la Agencia Metropolitana de Control, se hará constar la imposición de medida cautelar de prohibición de enajenar sobre el predio objeto del expediente, el mismo que se oficiará en legal y debida forma al Registro de la Propiedad para su inscripción. Y dicha medida cautelar se mantendrá hasta la efectiva emisión del certificado habilitante de riesgo sísmico sobre el predio objeto del expediente, una vez presentado dicho certificado al funcionario instructor del expediente sancionador, de manera inmediata se notificará auto motivado de levantamiento de la medida cautelar al administrado y al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 19.- Inspección de verificación, informe y acta.-** La inspección de verificación se llevará a cabo el día y hora señalados para el efecto, y se procederá de la siguiente manera:

- El funcionario instructor dará inicio a la inspección y dará lectura a la notificación, con fundamentos, motivación y objeto de la misma.
- Él o los funcionarios técnicos procederán a inspeccionar detalladamente la construcción, estructura o edificación existente o que se encuentre en proceso de ejecución, y al final levantará un acta de verificación detallada del inmueble, en la que constará con determinación específica los elementos inspeccionados.
- el acta de verificación se adjuntará al informe definitivo y ambos serán suscritos por los responsables técnicos, señalando los datos personales del Propietario y arrendatario o poseedor de ser el caso, así como los nombres y firma de responsabilidad del respectivo Ingeniero Municipal asignado para el efecto.

En el acta constarán lo siguiente:

- Datos personales del Propietario y arrendatario de ser el caso.
- Condición y características técnicas de la Construcción, estructura o edificación que se pudieren verificar mediante la inspección.
- Visualización de amenazas sísmicas
- Número de Personas en condición de riesgo.
- Escenario de daños y respuesta ante posibles desastres o emergencias.
- En el informe se señalará las razones técnicas generales por las cuales se señalaron cada una de las categorías consideradas y se especificarán todos los datos inherentes a la sismicidad y la estructura y el suelo adyacente, con fundamento en la información que posea la Municipalidad sobre el sector, estableciendo una estimación del daño después de un evento sísmico.
- En el plazo de ocho días se notificará al propietario o representante con el acta y el informe de resultados de la inspección, el mismo que contendrá las observaciones, recomendaciones y pedidos de estudios

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

técnicos que el propietario deberá presentar y el tiempo en el cual deberá realizar los mismos.

En el informe se señalará las razones técnicas por las cuales se señalaron cada una de las categorías consideradas concluyendo como resultado si el riesgo sísmico de la edificación o construcción es muy alto mitigable o no mitigable, alto, medio o bajo y se especificarán todos los datos inherentes a la sismicidad de la estructura y el suelo adyacente.

En el caso de que la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos señale que el riesgo es Muy alto no mitigable, no se procederá con el proceso de entrega de la Certificación habilitante de riesgo sísmico, con objeto de precautelar la seguridad de la ciudadanía y se remitirá el acta de verificación con el informe a fin de que se inicie el proceso administrativo que corresponda a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. En el caso de señalarse un riesgo muy alto mitigable o alto, únicamente se entregará la certificación habilitante de riesgo sísmico cuando se realicen las obras reforzamiento estructural detalladas en informe respectivo, y se remitirá el informe y Acta para el inicio del proceso administrativo que corresponda.

En caso de existir riesgo moderado o bajo en el informe, se remitirá el informe y el Acta de verificación a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a fin de que se entregue la Certificación habilitante de riesgo sísmico.

En caso de que los funcionarios técnicos de la Municipalidad no cuenten con información suficiente para determinar las condiciones estructurales de una edificación y su posible respuesta de un evento sísmico, se suscribirá el acta de verificación la cual será remitida a la Administración Zonal y se indicará al propietario del predio los estudios necesarios a realizarse para poder determinar el grado de sismicidad. Los estudios así como los arreglos, refuerzos estructurales y modificaciones previas a la obtención del Certificado respectivo, deberán ser financiados de manera total por el propietario o propietarios de los inmuebles.

**Art. 20.- Estudios Técnicos de Suelo, Estructural y Determinación Peligro Sísmico o Telúrico.-** Los estudios técnicos serán hechos en el suelo, suelo adyacente, y en la edificación, construcción o estructura existente o en proceso de obra, y serán sobre lo siguiente:

- Análisis del Grado de riesgo sísmico de la estructura y suelo adyacente.
- Análisis de la Interacción suelo-estructura.
- Análisis de Líneas vitales.
- Perfil de suelo.
- El detalle del Reforzamiento estructural necesario en la estructura.

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**Art. 21.- Pedido de Extensión de Plazo Para Presentación de Estudios Técnicos.-**

El propietario o representante podrá solicitar extensión de plazo para la presentación de los estudios técnicos, el mismo que se lo hará por una sola ocasión y no podrá ser mayor a las dos terceras partes del tiempo conferido en la primera ocasión. El pedido se lo hará de manera fundamentada y con la explicación clara de los motivos y la necesidad de extensión del plazo requerida.

**Art. 22.- Determinación de Reforzamiento Estructural.-** De los estudios técnicos que presente el propietario de un predio, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos determinará la vulnerabilidad y las obras de adecuación, mejora o reforzamiento estructural que se requiera en la construcción, estructura o edificación. O caso contrario indicará la no necesidad de dichas obras por cumplir con las características sismo resistentes y que el inmueble cuenta con la capacidad de disipación de energía adecuada y existe una adecuada interacción suelo-estructura frente a un posible movimiento telúrico, sismo, temblor o terremoto.

Se pondrá énfasis la descripción del sistema de resistencia sísmica existente o que requiera el inmueble.

En auto motivado se notificará al propietario del inmueble con lo anterior, concediendo el plazo adecuado para la ejecución de las obras de readecuación de su predio, para lo cual en el plazo de 30 días contados desde la notificación, presentará el cronograma de ejecución de obras, con la firma del profesional responsable.

**Artículo 23.- Pedido de extensión de plazo para reforzamiento estructural.-**

El propietario o representante podrá solicitar extensión de plazo para la ejecución de las obras de readecuación o reforzamiento, el mismo que podrá ser concedido solo por una sola ocasión y hasta un máximo del igual del tiempo conferido en la primera ocasión. El pedido se lo hará de manera fundamentada, en el que conste el porcentaje de ejecución de las obras, y contendrá la explicación clara de los motivos y la necesidad de extensión del plazo requerida. El pedido vendrá acompañado del cronograma de ejecución de obras faltantes. La extensión de plazo para ejecución de obras de reforzamiento estructural será resuelto y notificado por la Administración Zonal respectiva, en un plazo máximo de 30 días.

En caso de que no se concediera la extensión del plazo solicitado y en caso de que el propietario o representante no pudiera cumplir con la ejecución de obras, se procederá a remitir el expediente a la Agencia Metropolitana de Control para la apertura del expediente sancionador correspondiente en contra del propietario, hasta llegar al apremio patrimonial por el valor de las obras faltantes más la multa correspondiente.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

☎ 3952300 Ext. 13138

📧 @ivoneporquito

🌐 www.ivoneporquito.com

👤 Ivone Von Lippke





## Ivone Von Lippke CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

**Art. 24.- Verificación de Obras de Reforzamiento.-** Una vez fenecido el plazo para la ejecución de obras de reforzamiento, o a petición expresa del propietario, se procederá con la inspección de verificación de dichas obras. Para esto, la administración zonal notificará al administrado con el día y hora para realizar dicha diligencia, en la cual se levantará un acta de verificación que será prueba del cumplimiento de lo requerido.

**Art. 25 Cumplimiento de características sismo resistentes y emisión de certificado habilitante.-** Si revisados los estudios técnicos de suelo y estructurales se desprende que el predio cumple con las características sismo resistentes y que el inmueble cuenta con condiciones estructurales de bajo riesgo sísmico, y existe una adecuada interacción suelo-estructura frente a un posible movimiento telúrico, sismo, temblor o terremoto; o si el propietario ha ejecutado la totalidad de las obras de reforzamiento dispuestas y las mismas han sido verificadas en debida forma, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda por medio de las Administraciones Zonales correspondientes procederá a emitir el certificado habilitante de riesgo sísmico.

**Art. 26.- Certificado Habilitante de Riesgo Sísmico.-** Será otorgado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y la emisión del mismo constituirá acto administrativo que se entregará a la persona natural o jurídica propietaria del inmueble apto.

El certificado habilitante de Riesgo Sísmico será integrado al Informe de Regulación Metropolitana, y constituirá documento obligatorio y requisito para todo tipo de transferencia de dominio que se efectúe en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El certificado Habilitante de Riesgo Sísmico será requisito de cumplimiento de la obligación de saneamiento por defectos ocultos o vicios redhibitorios en todo contrato de compra - venta de un inmueble efectuado dentro del Distrito Metropolitano de Quito, y se sujetan a lo contemplado al respecto en el Código Civil vigente. Requisito legal habilitante que deberá ser exigido por los notarios del cantón para realizar los actos de transferencia de dominio de predios en dicha circunscripción territorial.

**Art. 27.- Excepciones de Construcciones, Estructuras y Edificaciones Formales.-** Si una construcción, estructura o edificación formal ya contara con estudios previos de suelo, suelo adyacente y estructuras frente a riesgo sísmico o telúrico, y se haya ejecutado o se encuentre en obra cumpliendo los parámetros adecuados de resistencia sísmica, una vez sean notificados con el primer auto de inspección de verificación, en el término de tres días podrán presentar el pedido de excepción de dicha inspección, acompañando al mismo copias de los documentos técnicos y legales que fundamente el hecho. La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos procederá a analizar y emitir resolución sobre el pedido en el plazo de 30 días hábiles, y en el caso

---

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

3952300 Ext. 13138

@ivoneporquito

www.ivoneporquito.com

Ivone Von Lippke

A



Ivone Von Lippke

CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

de acoger el pedido de excepción, se procederá a entregar el Certificado Habilitante de Riesgo Sísmico de manera inmediata.

**Art. 28.- Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-** Con objeto de precautelar la seguridad de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en proceso de regularización, los estudios de suelo, suelo adyacente a las estructuras y edificaciones, construcciones y estructuras frente riesgo sísmico serán requisito indispensable y obligatorio que deberá constar en el expediente respectivo, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. Dichos estudios serán realizados por el profesional que contraten los copropietarios o poseedores, en cumplimiento de las directrices que proporcionará para el efecto la entidad municipal citada.

En todo lo demás referente a riesgo y regularización, se sujeta a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana 147 del 2016, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y el COOTAD.

**Art. 29.- Levantamiento de Medida Cautelar por Excepción.-** En caso de necesidad de venta de un inmueble que se encuentre con medida cautelar de prohibición de enajenar impuesta por verificación de riesgo sísmico, podrá solicitarse el levantamiento de la misma, previa a la firma del compromiso de ejecución de estudios y obras de reforzamiento por parte del comprador, situación también se hará constar en cláusula específica en el respectivo contrato de compraventa del inmueble.

**Art. 30.- Prescripción.-** En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 399 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las acciones y expedientes sancionadores que versen respecto a lo establecido en la presente Ordenanza prescribirán en 10 años.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo concurso público contratará la entidad privada especialista en diseño y creación de sistemas informáticos, para que junto con la Dirección Metropolitana de Gestión de riesgos, se implemente el Sistema informático de prevención y gestión de riesgo sísmico, el cual contendrá toda la información digital, simulaciones, estadísticas y predicciones relacionadas con la implementación de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico se definirán zonas seguras, rutas de escape, protocolos de evacuación y protocolos de contingencia.

Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, 2do Piso

☎ 3952300 Ext. 13138

🐦 @ivoneporquito

🌐 www.ivoneporquito.com

👤 Ivone Von Lippke





# Ivone Von Lippke

## CONCEJALA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

---

**ARTÍCULO TRES.-** El Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico, se articulará a los Planes implementados por la municipalidad relacionados con la gestión de riesgos.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**ARTÍCULO UNO.-** El Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico, será presentado al Concejo Metropolitano en el plazo de 60 días a partir de la entrada en vigencia de la Presente Ordenanza.

**ARTÍCULO DOS.-** Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25 de la presente Ordenanza, después de 6 meses desde la sanción de la presente ordenanza y aplicado que sea el Plan de Prevención y Mitigación de Riesgo Sísmico, y una vez se hayan realizado las verificaciones estructurales, las notarías del cantón se remitirán a lo dispuesto y requerirán el certificado habilitante de riesgo sísmico para lo posterior.

**ARTÍCULO TRES.-** Con objeto de articular una herramienta que permita ejecutar lo contemplado en este cuerpo normativo, la Secretaría de Territorio y Vivienda presentará el proyecto del respectivo Reglamento de la presente Ordenanza para su aprobación en la Comisión respectiva.

**ARTÍCULO CUATRO.-** El informe con el cronograma de actividades comunicativas y educativas establecidas en el artículo 14 de la presente Ordenanza será presentado a la Comisión respectiva en el plazo de 60 días contados a partir de la entrada en vigencia de la Presente Ordenanza.