



ORDENANZA No. 0204

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" al inicio del proceso de regularización contaba con 7 años de existencia, sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 9 años de asentamiento y 268 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio No. 5607190 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



ORDENANZA No. 0204

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2018-034, de 1 de febrero de 2018, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.";* (...)2.- *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"*.
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y,*



ORDENANZA No. 0204

(...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

Que, la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

Que, mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

[Firma manuscrita]



ORDENANZA No. 0204

Que, de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

Que, la Mesa Institucional, reunida el 22 de octubre de 2015, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro (E); Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Carlos Guerra, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro; Ab. Patricia Pomboza Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro (E); Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Secretaría de Gestión de Riesgos; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, aprobaron el informe No. 003-UERB-E-SOLT-2015, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" a favor de la Comunidad "Oswaldo Guayasamín".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5607190 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN" A FAVOR DE SUS SOCIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" ubicado en la parroquia Lloa, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.



ORDENANZA No. 0204

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

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	A7(A50002-1) / A31(PQ)
Lote mínimo:	50.000 m ²
Forma de ocupación del suelo	(A) Aislada (RN/PS) Recursos naturales/ Protección sostenible // (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural
Uso principal del suelo:	
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	67
Área útil de lotes	25.511,93 m ²
Área de vías y pasajes	5.054,43 m ²
Área verde y comunal	3.890,03 m ²
Faja protección de quebrada y talud (área verde adicional)	2.681,79 m ²
Faja protección de quebrada en lotes	2.536,57 m ²
Faja protección acueducto en lotes	754,42 m ²
Faja protección acueducto	951,58 m ²
Área total de lote:	41.380,75 m ²

El número total de lotes es de 67, signados del uno (1) al sesenta y siete (67), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios, que forman parte de la presente Ordenanza.



ORDENANZA No. 0204

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados cambian la zonificación a D12 (D302-50), con área de lote mínimo 300 m², uso principal del suelo AR1 (Agrícola Residencial 1), forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica y mantener la zonificación A31(PQ) con uso de suelo (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural por encontrarse colindando con una quebrada.

Artículo 4.- Clasificación del suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 3.890,03 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas verdes y comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 1	Norte:	Lote "67"	29,23 m	66,41 m.	1.878,68 m ²
		Calle Oswaldo Guayasamín	1,19 m		
		Radio de Curvatura	18,66 m		
		Calle Oswaldo Guayasamín	17,33 m		
	Sur:	Calle Pichincha	---	77,51 m.	
	Este:	Radio de Curvatura	9,48 m	34,99 m.	
		Calle Oswaldo Guayasamín	25,51 m		
	Oeste:	Área verde adicional 1	17,58 m	137,60 m.	
		Área verde adicional 2	52,86 m		
		Área verde adicional 2	10,00 m		
Área verde adicional 2		52,63 m			
Área verde adicional 1		4,53 m			



ORDENANZA No. 0204

Áreas verdes y comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 2	Norte:	Lote "1"	---	13,88 m.	39,51 m ²
	Sur:	Intersección entre Propiedad Particular y Calle Oswaldo Guayasamín	---	0,00 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	12,12 m.	
	Oeste:	Radio de Curvatura	---	21,69 m.	

Áreas verdes y comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 3	Norte:	Área Verde Adicional 4	---	46,87 m. LD	1.887,08 m ²
	Sur:	Intersección entre Lote "56" y Faja de Protección Acueducto 2	---	0,00 m.	
	Este:	Lote "41"	10,50 m	162,92 m.	
		Lote "42"	12,12 m		
		Lote "43"	11,62 m		
		Lote "44"	6,94 m		
		Lote "44"	4,53 m		
		Lote "45"	9,96 m		
		Lote "46"	9,75 m		
		Lote "47"	9,75 m		
		Lote "48"	9,75 m		
Lote "49"	9,75 m				
Lote "50"	9,75 m				



ORDENANZA No. 0204

		Lote "51"	9,75 m		
		Lote "52"	9,75 m		
		Lote "53"	9,75 m		
		Lote "54"	9,75 m		
		Lote "55"	9,75 m		
		Lote "56"	9,75 m		
	Oeste:	Área Verde Adicional 4	28,12 m LD	139,51 m.	
		Área Verde Adicional 4	32,56 m LD		
		Faja de Protección Acueducto 2	78,83 m		

Áreas verdes y comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 4	Norte:	Área Verde adicional 3	---	8,19 m.	69,08 m ²
	Sur:	Área Verde adicional 3	---	9,49 m.	
	Este:	Faja de Protección Acueducto 2	---	10,86 m.	
	Oeste:	Área Verde adicional 3	---	5,63 m. LD	

Áreas verdes y comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde 5	Norte:	Intersección entre Faja de Protección Acueducto 2 y Área Verde Adicional 3	---	0,00 m.	15,68 m ²
	Sur:	Área Verde adicional 3	---	3,29 m.	
	Este:	Faja de Protección Acueducto 2	---	8,66 m.	



ORDENANZA No. 0204

	Oeste:	Área Verde adicional 3	---	8,64 m.	
--	---------------	------------------------	-----	---------	--

Artículo 6.- Del área verde de protección de quebrada y talud (área municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área verde de protección de quebrada y talud un área total de 2.681,79 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de protección de quebrada y talud (área verde adicional)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 1	Norte:	Lote "67"	---	11,75 m.	302,34 m ²
	Sur:	Calle Pichincha	---	10,00 m.	
	Este:	Área Verde 1	4,53 m	32,17 m.	
		Área Verde Adicional 2	10,06 m		
	Oeste:	Quebrada Cotogyacu	---	28,33 m.	

Faja de protección de quebrada y talud (área verde adicional)					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área verde adicional 2	Norte:	Área Verde 1	---	52,86 m.	527,44 m ²
	Sur:	Área Verde 1 (Borde Superior de Talud)	---	52,63 m.	
	Este:	Área Verde 1	---	10,00 m.	
	Oeste:	Área Verde Adicional 1	---	10,06 m.	



ORDENANZA No. 0204

Faja de protección de quebrada y talud (área verde adicional)					
Área verde adicional 3		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Intersección entre Quebrada Cotogyacu y Faja de Protección acueducto 2	---	0,00 m.	854,08 m ²
	Sur:	Quebrada Cotogyacu Lote "57"	10,78 m 5,19 m	15,97 m.	
	Este:	Faja de Protec. Acueducto 2	6,80 m	115,75 m.	
		Área Verde 5	3,29 m		
		Área Verde 5	8,64 m		
		Faja de Protec. Acueducto 2	48,54 m		
		Área Verde 4	9,49 m		
Área Verde 4		5,63 m			
Área verde 4	8,19 m				
Faja de Protec. Acueducto 2	25,17 m				
Oeste:	Quebrada Cotogyacu	---	120,43 m.		

Faja de protección de quebrada y talud (área verde adicional)					
Área verde adicional 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Quebrada Cotogyacu	---	99,86 m. LD	997,93 m ²
	Sur:	Lote "40"	16,94 m	131,25 m.	
		Lote "41"	6,76 m		
		Área Verde 3	46,87 m LD		
Área Verde 3		28,12 m LD			



ORDENANZA No. 0204

		Área Verde 3	32,56 m LD		
	Este:	Lote "39"	---	6,73 m.	
	Oeste:	Faja de Protec Acueducto 2	---	40,81 m.	

Artículo 7.- De la faja de protección acueducto (área municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de faja de protección acueducto un área total de 951,58 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de protección acueducto					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Faja de protección acueducto 1	Norte:	Lote "6"	---	35,60 m.	245,44 m ²
	Sur:	Lote "5"	---	35,51 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	7,28 m.	
	Oeste:	Calle Oswaldo Guayasamín	---	7,11 m.	

Faja de protección acueducto					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Faja de protección acueducto 2	Norte:	Quebrada Cotogyacu	---	24,52 m LD	706,14 m ²
	Sur:	Lote "57"	---	6,25 m.	
	Este:	Pasaje Peatonal	4,17 m	123,81 m.	
		Área Verde 3	78,83 m		
	Oeste:	Área Verde adicional 4	40,81 m	100,03 m.	
	Área Verde Adicional 3	6,80 m			
	Área Verde 5	8,66 m			



ORDENANZA No. 0204

	Área Verde Adicional 3	48,54 m		
	Área Verde 4	10,86 m		
	Área verde Adicional 3	25,17 m		

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente Ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 170-AT-DMGR-2017, del 30 de agosto de 2017 el mismo que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC barrio "Comunidad Oswaldo Guayasamín" de la Parroquia Lloa, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que se presentan dos niveles de riesgo frente a movimientos de remoción en masa pero una vez realizada la inspección técnica de campo se determina que presenta un **Riesgo Moderado**. Adicional se manifiesta que existen las franjas de protección respectivas en lo referente al talud que al momento esta desprotegido.*

*Con respecto a la **amenaza sísmica** el AHHYC Barrio "Comunidad Oswaldo Guayasamín" de la Parroquia LLoa, presenta un nivel de **Riesgo Alto** por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistentes en la NEC-SE 2015 y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.*



ORDENANZA No. 0204

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC barrio "Comunidad Oswaldo Guayasamín" de la Parroquia LLoa, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) del volcán Guagua Pichincha.

Con respecto a la amenaza por incendios forestales se considera una Riesgo **Moderado** por cuanto sus moradores se dedican al cultivo y ocasionalmente pueden realizar quemas agrícolas los cuales no disponen de un control adecuado y existencia bosquetes cercanos, así como pastos o arbustos pequeños que circundan el AHHYC.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dado en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Tomando en consideración los predios de calificación de Riesgo Alto por cuanto se encuentran junto a la franja de protección que limita con la quebrada, su edificación es deficiente con materiales precarios.

Ante la Calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC "Oswaldo Guayasamín" de la Parroquia LLoa, La DMGR manifiesta que los propietarios después de la regularización de los terrenos deberán realizar un análisis estructural de las edificaciones existentes y para sus proyectos constructivos. Respecto a los gastos que representen los análisis serán solventados por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

Medidas Estructurales: Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas).
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

Medidas No estructurales: Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)

Cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.



ORDENANZA No. 0204

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

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

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:

Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT). Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No. 172 del año 2011, y sus Reformatorias No. 447 y No. 432 del año 2013 y la Ordenanza No. 127 del 25 de julio del 2016.

- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantiza el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Después de la regularización de AHHHYC en las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un



ORDENANZA No. 0204

diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista, para que realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo. En especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado y las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Quitumbe que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Durante el proceso de la regularización y para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o por un especialista, que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio "Oswaldo Guayasamín", es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad de la ladera (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica



ORDENANZA No. 0204

poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones que es alta según la evaluación técnica realizada.

- *La topografía del terreno ha sido alterada al realizar desbroces para implementar vías y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de infraestructura en los pasajes de tierra afirmada, acciones que contribuyen a reducir la calificación del riesgo identificado en el área de análisis.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá implementar en los pasajes el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una moderada inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.*
- *La calificación de la condición del riesgo puede mejorar si se realiza una apropiada conducción de las aguas superficiales con la realización de la cuneta de coronación para controlar las aguas superficiales que es la causa de inconvenientes en época lluviosa ya que se producen infiltraciones por ser terrenos no impermeabilizados y a futuro pueden producir asentamientos a las edificaciones y como se pudo evidenciar en la inspección de campo se debe tener especial consideración con las dos viviendas construidas con bloque trabado y cerca del límite de la quebrada descrita.*
- *En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Quitumbe.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado.*
- *Finalmente el AHHYC Oswaldo Guayasamín debe seguir respetando las franjas de protección y seguridad en lo concerniente a los cuerpos de agua y borde superior de quebrada."*

Artículo 9.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 9 años de existencia con 49,25% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:



ORDENANZA No. 0204

Calle "Oswaldo Guayasamín" de 10,00 m

Pasaje Peatonal de 4,00 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Alcantarillado	100%
Agua potable	100%
Energía eléctrica	100%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Están exoneradas del pago de la contribución especial de mejoras, los beneficiarios que realizan las obras que se ejecuten bajo la modalidad de autogestión o cogestión, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eloy Alfaro realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los socios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" quedan gravados con



ORDENANZA No. 0204

primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de civiles y de infraestructura.

Artículo 15.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín" deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 18.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.



ORDENANZA No. 0204

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de marzo de 2018.

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 27 de abril de 2017 y 21 de marzo de 2018.- Quito, **28 MAR. 2018**

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
28 MAR. 2018

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **28 MAR. 2018**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **28 MAR. 2018**

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS