



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", al inicio del proceso de regularización contaban con 32 años de existencia y una consolidación del 30,13%; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza cuentan con 34 años de asentamiento, una consolidación 38,46% y 624 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado 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 títulos de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No005
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2019-020, de 17 de enero de 2019, 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*



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005**

del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad “Especial Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147, de 9 de diciembre de 2016, en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad “Especial Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147, de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147, de 9 de diciembre de 2016, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

Que, la Mesa Institucional, reunida el 13 de diciembre de 2016, en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. Jorge Campaña, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Tgla. Cristina Aguaiza, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 016-UERB-OC-SOLT-2016, de 13 de diciembre de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", a favor de sus socios.

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,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL
PREDIO No. 3502757, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "COOPERATIVA DE
VIVIENDA RURAL LA BALBINA", 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 denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", ubicado en la parroquia Amaguaña, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

91



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", y sus socios se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por lo tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A37(A1002-35 (VU)), A31(PQ)
Lote mínimo:	1.000 m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada;
Uso principal:	(AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.
Número de lotes:	156
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	99.444,06 m ²
Área de vías y pasajes:	27.886,84 m ²
Área afectación vial (macrolote):	2.379,67 m ²
Área faja protección quebrada (lotes):	895,23 m ²
Área faja de protección de acequia (lotes):	674,96 m ²
Área verde y equipamiento comunal 1:	121,88 m ²
Área verde y equipamiento comunal 2:	157,67 m ²
Área verde y equipamiento comunal 3:	10.090,08 m ²
Área verde y equipamiento comunal 4:	659,79 m ²
Área verde y equipamiento comunal 5:	307,09 m ²
Área comunal:	3.050,31 m ²



ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005

Área municipal 1 (faja protección quebrada):	125,24 m ²
Área municipal 2 (faja protección quebrada):	43,06 m ²
Área municipal 3 (faja protección quebrada):	428,31 m ²
Área municipal 4 (faja protección alta tensión):	410,07 m ²
Área municipal 5 (faja protección quebrada):	260,45 m ²
Área municipal 6 (faja protección alta tensión):	700,21 m ²
Área municipal 7 (faja protección quebrada y acequia):	628,30 m ²
Área municipal 8 (faja protección alta tensión y acequia):	1.210,46 m ²
Área bruta del terreno (área total):	149.473,68 m ²

El número total de lotes es de 156, signados del uno (1) al ciento cincuenta y seis (156) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente para los 156 lotes, conforme se detalla a continuación: A8(A603-35)/ A31(PQ); Lote mínimo: 600 m²; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR2) Residencia Rural 2/(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado, se aprueba por excepción el lote 62.

Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal un área total de 14.386,82m², del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Áreas verdes y equipamientos comunales					
		Lindero	En parte	Total	Superficie

91



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

Área verde y equipamiento comunal 1	Norte:	Área Municipal 1	-	11,65 m	121,88 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	22,15 m	
	Este:	Lote No. 21 Calle N21 Ramón Puente	3,68 m Ld= 13,80 m	Ld= 17,48 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	4,62 m	
Área verde y equipamiento comunal 2		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Municipal 5	-	Ld= 28,35 m	157,67 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	29,44 m	
	Este:	Lote No. 156	-	8,99 m	
	Oeste:	Área Municipal 4	-	3,48 m	
Área verde y equipamiento comunal 3		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Lote No. 103 Calle N21A	20,08 m 6,93 m Ld= 105,85 m	Ld= 132,86 m	10.090,08 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	Ld= 104,44 m	
	Este:	Área Comunal	-	102,51 m	
	Oeste:	Área Municipal 7	6,59 m	Ld= 109.61 m	



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

		Lote No. 153	Ld= 23,62 m Ld=48,97 m 30,43 m		
Área verde y equipamiento comunal 4		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Área Municipal 8	-	51,61 m	659,79 m ²
	Sur:	Lote No. 97	-	20,91 m	
	Este:	Calle E4 José Tejada	-	54,81 m	
	Oeste:	Área Municipal 8	-	8,38 m	
Área verde y equipamiento comunal 5		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Pasaje N22B José Ponce	-	13,49 m	307,09 m ²
	Sur:	Lote No. 126	-	13,50 m	
	Este:	Lote No. 121	-	22,16 m	
	Oeste:	Lote No. 120	-	23,40 m	
Área comunal		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle N21A	-	29,51 m	3.050,31 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	29,25 m	
	Este:	Calle E5	-	107,08 m	
	Oeste:	Área verde y equipamiento comunal 3	-	102,51 m	

9



ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO

DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal un 14,467% en relación al área útil de los predios; sin embargo, al no cumplir con el 15% de área verde y conforme el artículo 15, inciso primero de la Ordenanza No. 0147, sancionada el 9 de diciembre de 2016, los socios de la “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina”, deberán compensar pecuniariamente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el faltante de 0,533%, equivalente a 530.03 m², de acuerdo al avalúo que determine la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 7.- Del área municipal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas municipales, un área total de 3.806,10m², de conformidad al siguiente detalle:

Área municipal					
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 1 (faja de protección de quebrada)	Norte:	Quebrada	-	15,46 m	125,24 m ²
	Sur:	Área verde y equipamiento comunal 1	-	11,65 m	
	Este:	Calle N21 Ramón Puente	-	Ld=11,50 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	10,03 m	
Área municipal 2 (faja de protección de quebrada)		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Quebrada	-	Ld=25,93 m	43,06 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	24,62 m	
Este:	Punto de Intersección entre Quebrada y Calle	-	0,00 m		



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

		N21 Ramón Puente			
	Oeste:	Punto de Intersección entre Quebrada y Calle N21 Ramón Puente		0,00 m	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 3 (faja de protección de quebrada)	Norte:	Quebrada	-	21,65 m	428,31 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	57,59 m	
	Este:	Área Municipal 4	-	12,61 m	
	Oeste:	Quebrada	-	Ld= 42,35 m	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 4 (faja de protección de alta tensión)	Norte:	Quebrada	-	33,48 m	410,07 m ²
	Sur:	Calle N21 Ramón Puente	-	32,46 m	
	Este:	Área Municipal 5 Área Verde y Equipamiento Comunal 2	11,61 m	15,09 m	
			3,48 m		
Oeste:	Área Municipal 3	-	12,61 m		
		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Quebrada	-	Ld= 23,70 m	



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

Área municipal 5 (faja de protección de quebrada)	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	Ld=28,35 m	260,45 m ²
	Este:	Lote No. 156	-	11,17 m	
	Oeste:	Área Municipal 4	-	11,61 m	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 6 (faja de protección de alta tensión)	Norte:	Calle N21 Ramón Puente	-	32,45 m	700,21 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=31,99 m	
	Este:	Lote No. 19	-	24,33 m	
	Oeste:	Lote No. 20	-	22,44 m	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 7 (faja de protección de quebrada y acequia)	Norte:	Lote No. 103 Área Verde y Equipamiento Comunal 3	3,96 m 6,59 m Ld=23,62 m	Ld=34,17 m	628,30 m ²
	Sur:	Punto de Intersección entre Área Verde y Equipamiento Comunal 3 y Lote N° 153	-	0,00 m	

71



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	Ld=48,97 m	
	Oeste:	Lote N° 153 Quebrada Propiedad Particular	11,27 m Ld=27,71 m Ld=15,80 m 17,35 m	Ld=72,13 m	
		Lindero	En parte	Total	Superficie
Área municipal 8 (faja de protección de red de alta tensión y acequia)	Norte:	Calle La Providencia	-	23,91 m	1.210,46 m ²
	Sur:	Lote No. 97 Área Verde y Equipamiento Comunal 4	3,41 m 8,38 m 51,61 m	Ld=63,40 m	
	Este:	Calle E4 José Tejada	-	21,43 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	Ld=79,35 m	

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios de La "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", 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 Los Chillos, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose

77



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

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.

La "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", 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.157-AT-DMGR-2018, de 14 de junio de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, el mismo que establece que:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la actualización del informe técnico al AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" es Bajo Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.*

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

91



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

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.)*

7. RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

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

91



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

- Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Al encontrarse el AHHYC “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina” en una zona de baja amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Amaguaña, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para

97



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No. 005**

no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

Recomendaciones Generales

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina" lo descrito en el presente informe, especialmente la*

91



ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005

calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 9.- De las vías y pasajes.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 34 años de existencia, con 38,46% 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:

Calle N21 Ramón Puente	11,00 m.
Calle N21A	10,00 m.
Calle N22 Mariano Castillo	11,00 m.
Calle N22A Ramón Egas	10,00 m.
Calle N22B José Ponce	10,00 m.
Calle E5B Lorenzo Romero	10,00 m.
Calle E5A	10,00 m.
Calle E5	10,00 m.
Calle E4A	11,00 m.
Calle E4 José Tejada	10,00 m.
Pasaje N22B José Ponce	6,00 m.





**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005**

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", son las siguientes:

Aceras:	10%	Bordillos:	10%
---------	-----	------------	-----

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 tres (3) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por la Cooperativa del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

Artículo 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 de la Cooperativa propietaria del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", 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 denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 15.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los socios de la Cooperativa propietaria del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", deberán protocolizar la



**ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005**

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.

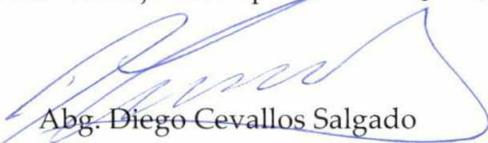
Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina” a través de sus dirigentes deberán entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios de la Cooperativa conforme a la ley, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Artículo 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.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 15 de abril de 2019.


Abg. Diego Cevallos Salgado

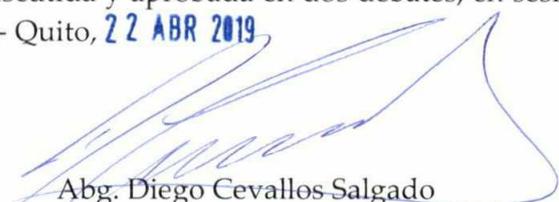
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA DE ASENTAMIENTO HUMANO
DE HECHO Y CONSOLIDADO No.005

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

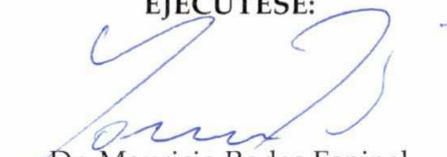
El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 3 de abril de 2018 y 15 de abril de 2019.- Quito, 22 ABR 2019


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 ABR 2019

EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

49
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 ABR 2019
.- Distrito Metropolitano de Quito, 22 ABR 2019


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS