

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No.

**A**

0020

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-193554

Asunto: Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, que reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3787 de Diciembre 29 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, que reconoció y aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,



Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PS/mep

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora: 13:47

Nº. HOJAS: 005

Recibido por: 

## ORDENANZA No.

**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 para 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 Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, al inicio del proceso de regularización contaba una consolidación del 29.41% con 8 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza, cuenta con una consolidación del 29,41%, 13 años de asentamiento y 136 beneficiarios.

Mediante Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), sancionada el 28 de septiembre de 2012 por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada el 28 de noviembre de 2014 ante el Dr. Juan Villacís, Notario Noveno Encargado del cantón Quito, legalmente inscrita el 16 de agosto de 2016, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios; y, faculta la partición Administrativa; sin embargo, en el artículo 7 se establece que los lotes 1, 2, 11, 12, 13, 22, 23, 31, 32, 33, 34, se encuentran en relleno de quebrada, con lo cual estos lotes quedaron afectados. Pero de conformidad con la realidad técnica se ha establecido que únicamente existe una depresión mínima del terreno, en virtud de que la supuesta quebrada ha sido considerada como depresión lo cual ha cambiado la situación técnica del predio. Además del análisis efectuado al Asentamiento la Unidad Especial Regula Tu Barrio lo ha considerado de Interés Social.

Igualmente, es imprescindible incluir nuevos artículos que contienen disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad; por lo tanto, la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garantice 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 de reforma de la Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), sancionada el 28 de septiembre de 2012 que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios; y, faculta la partición Administrativa, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....de....., expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** 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*

## ORDENANZA No.

*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,** 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 artículo 486 del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** 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,** mediante Ordenanza Municipal No. 0289 sancionada el 28 de septiembre de 2012; se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios; y, faculta la partición Administrativa;
- 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 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,

## ORDENANZA No.

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;
- 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 11 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Henry Valencia, Administrador Zonal Calderón; Dr. Freddy Corral, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco Responsable Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. **011-UERB-AZCA-SOLT-2017**, de fecha 11 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios; y, faculta la partición Administrativa.

**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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 0289, SANCIONADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA, UBICADO EN LA PARROQUIA**

## ORDENANZA No.

**CALDERÓN A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS; Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA**

**Artículo 1.-** Agréguese al artículo 1 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, lo siguiente:

*“Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo declara considerándolo de interés social.”*

**Artículo 2.-** Agréguese en todos los artículos de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012 en donde se refiere al nombre del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios; y, faculta la partición Administrativa, la frase “de Interés Social.”

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**“Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80) ✓
<b>Lote mínimo:</b>	200m2 ✓
<b>Forma de Ocupación Del Suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica ✓
<b>Uso principal del Suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓
<b>Número de lotes:</b>	34 ✓
<b>Área Útil de Lotes:</b>	6.697,26 m2 ✓
<b>Área verde:</b>	959,05 m2 ✓
<b>Área de Vías 1:</b>	1.974,07 m2 ✓
<b>Área de Afectación Vial 1:</b>	172,99 m2 ✓
<b>Área de Afectación Vial 2:</b>	85,04 m2 ✓
<b>Área Total del Lote:</b>	9.888,41 m2 ✓

*El número total de lotes es de 34, signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.”*

## ORDENANZA No.

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**“Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación para los 34 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.”

**Artículo 5.-** Agréguese el siguiente artículo innumerado después del artículo 3 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012:

**“Artículo (...)- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano

**Artículo 6.-** Sustitúyase el artículo 4 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**“Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 1, 11, 23 y 34.”

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 959,05 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

<b>ÁREAS VERDES Y COMUNALES</b>					
	<b>LINDERO</b>		<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Área Verde</b>	<b>Norte:</b>	Lote 32	12,51 m.	64,55 m.
		Lote 31	12,54 m.		
		Lote 30	13,37 m.		
		Pasaje Peatonal N10H	7,07 m.		
		Lote 29	19,06 m.		

## ORDENANZA No.

	<b>Sur:</b>	Calle (Proyectada)		9,21 m.	✓
	<b>Este:</b>	Propiedad Privada		24,01 m.	✓
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Privada		57,15 m.	✓

**Artículo 8.-** Elimínese el artículo 7 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012.

**Artículo 9.-** Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**“Artículo 8.- De las vías y pasajes.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social actualmente con 13 años de existencia, con 29,41% 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 E7I	de	8,00 m.	✓
Calle E7H	de	8,00 m.	✓
Calle N10H	de	8,00 m.	✓
Pasaje Peatonal E7I	de	5,80 m. variable	✓
Pasaje Peatonal N10H	de	7,07 m. variable”	✓

**Artículo 10.-** Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

**“Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 11.-** Sustitúyase del artículo 11 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, lo siguiente:

“La palabra “urbanización”, por las siguientes: “obras civiles y de infraestructura”;



## ORDENANZA No.

**Artículo 12.-** Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, por el siguiente:

*“Artículo 12.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.”*

**Artículo 13.-** Elimínese, el último párrafo del artículo 13 de la Ordenanza No. 0289 sancionada el 28 de septiembre de 2012.

**Artículo 14.-** Agréguese los siguientes artículos innumerados después del artículo 17 de la Ordenanza No. 0289 sancionada el 28 de septiembre de 2012:

*“Artículo (...).- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios 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 Calderón, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón, 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. 207-AT-DMGR-2017, del 20 de noviembre de 2017 el mismo establece que:*

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Bellavista” que se encuentra dentro de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por subsidencia del terreno (Hundimientos):** los lotes afectados por relleno de quebrada en el AHHYC “Jardines de Bellavista” aun no estaban edificados al momento de la inspección (lotes 1,11,22,23,32,33 y 34), por lo cual, mientras se mantenga esta condición de riesgo ante esta amenaza se considera nulo; sin embargo el Lote 12 contiene una edificación “pequeña” que aparentemente no ejerce una carga muy alta al suelo de relleno, por lo que el riesgo por posibles proceso de subsidencia y asentamientos se considera Moderado.

## ORDENANZA No.

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Jardines de Bellavista" presenta un Nivel de Riesgo Bajo Mitigable especialmente respecto a procesos de erosión del suelo de los lotes y de la red vial interna durante lluvias intensas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Jardines de Bellavista" presenta condiciones de Alto Riesgo Sísmico debido a la vulnerabilidad de las construcciones, el tipo de suelo y la cercanía con una fuente sísmica (falla geológica)
- **Riesgo por fenómenos volcánicos (caída de ceniza):** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Jardines de Bellavista" 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 es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Jardines de Bellavista" de la Parroquia de Calderón, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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.

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

- **Protección y control:** Intervención directa de la amenaza (bordillos, canalización de aguas.)
- **Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos** (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción.)

**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

### **Para riesgo por subsidencia y asentamiento del terreno**

- Debido a que lotes 1, 11, 12, 22, 23, 32, 33, y 34 están afectados parcialmente por un relleno de quebrada, pero que al momento de la inspección no estaban edificados (excepto el lote 12), se recomienda que una vez que termine el proceso de regularización del AHHYC "Jardines de Bellavista", y que sus propietarios tengan las escrituras individuales de sus lotes, construyan sus viviendas acogiendo la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, contratando previamente un

## ORDENANZA No.

*estudio geotécnico del suelo que caracterice las condiciones mecánicas del relleno de quebrada y su profundidad, y en general, el suelo de todo el barrio, debido a que también hay lotes no edificados fuera del relleno.*

- *Este estudio geotécnico del suelo no debe ser considerado como requisito para el proceso de regularización del asentamiento humano.*

### **Para el riesgo por movimientos en masa (flujos de lodo)**

- *Para disminuir los posibles efectos negativos de escorrentía (pluvial y residual) en lotes y calles se recomienda realizar trabajos comunitarios mediante, mingas con la respectiva autorización y coordinación de la Administración Zonal Calderón conjuntamente con barrios y lotes aledaños, para realizar cunetas o zanjas que canalicen el agua de escorrentía y en lo posible se conecte al alcantarillado, sin causar afectaciones o barrios colindantes.*

### **Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales suspendan todo proceso constructivo en el macrolote evaluado, incluidas ampliaciones en las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa específica de edificabilidad que deberá constar en los informes de Regularización Metropolitana individuales. Posterior a este proceso, los propietarios de cada lote podrán solicitar la emisión de la licencia de construcción respectiva a la autoridad competente, para lo cual deberán cumplir la normativa constructiva y de urbanismo vigentes.*
- *Para reducir el riesgo existente, posterior al proceso de regularización, se recomienda que los propietarios de lotes edificados que no hayan construido sus viviendas según la normativa técnica vigente (NEC-2015), contraten un especialista (Ing. Civil Estructural) para que evalúe estructuralmente las edificaciones 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):**

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánico. 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*

## ORDENANZA No.

*material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por lo cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDyOT), 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 "Jardines de Bellavista" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

**"Artículo (...) .- De la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, ubicado en la Parroquia Calderón posterior a la sanción de la presente ordenanza 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, está 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 (...) .- 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 (...) .- 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 .....

ORDENANZA No.

Dr. Eduardo del Pozo  
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de  
Quito**

Ab. 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 .....de ..... y ..... de ..... de 2017.- Quito,

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

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO  
JARDINES DE BELLAVISTA, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A  
FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS; Y, FACULTA LA PARTICIÓN  
ADMINISTRATIVA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS  
(REFORMA)**

**EXPEDIENTE N° 16-C  
INFORME N° 011-UERB-AZCA-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO  
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE  
BELLAVISTA, UBICADO EN LA PARROQUIA  
CALDERÓN, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS;  
Y, FACULTA LA PARTICIÓN ADMINISTRATIVA**

**Parroquia:** Calderón  
**Barrio/Sector:** Esperanza Progreso  
**Administración Zonal:** Calderón

Uso de Suelo Principal


## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES:

El **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA**, obtuvo su Ordenanza Metropolitana N°. 0289, sancionada el 28 de septiembre de 2012, protocolizada el 28 de noviembre de 2012 y legalmente registrada en el Registro de la Propiedad el 16 de agosto de 2016.

Con el fin de obtener y facilitar las mejoras que van en beneficio del asentamiento y de los moradores, el barrio se organiza obteniendo su personería jurídica, legalmente registrada en el Ministerio de Bienestar Social según Acuerdo Ministerial N°. 0033 de fecha 03 de mayo de 2006.

Con la finalidad de regularizar el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lleva a cabo la reforma de la Ordenanza N°0289, debido a que dentro del predio, producto de la regularización se hizo constar los lotes en relleno de quebrada, lo cual es incorrecto y en el oficio s/n de fecha 25 de abril de 2017:

1. *"Solicito se proceda con la reforma de la ordenanza 0289, ya que en el Artículo 7 de dicha ordenanza, se establece que los lotes 1, 2, 11, 12, 13, 22, 23, 31, 32, 33, 34 están en relleno de quebrada, lo cual es INCORRECTO, ya que de acuerdo con el informe de suelos adjunto, NO EXISTE NINGUNA QUEBRADA, solamente existe una DEPRESIÓN mínima del terreno, tal como ha sido aprobado por el MUNICIPIO DE QUITO, en los predios adjuntos al terreno donde se asienta el barrio COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA, en los cuales la supuesta quebrada, ya ha sido considerada como DEPRESIÓN*
2. *Por esta razón, el departamento de AVALUOS Y CATASTROS no nos han podido asignar los números de CLAVE CATASTRAL de estos lotes y no podemos seguir con el proceso de entrega de escrituras definitivas a cada uno de los propietarios de los LOTES" (ANEXO EN SOLICITUD).*

## SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, tiene actualmente 13 años de Asentamiento, y presenta una consolidación de vivienda de 29,41%, puesto que de los 34 lotes existentes, 10 cuentan con viviendas.

De la inspección realizada el 27 de abril de 2017, se desprende que la población del asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, al carecer de recursos económicos, suficientes para realizarlo; en lo que respecta a servicios básicos, no cuentan con agua potable luz eléctrica y alcantarillado. Así mismo se puede identificar que no el Asentamiento no cuenta con las obras de infraestructura, tales como: calzadas, bordillos y aceras. Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

## CONCLUSIÓN:

Del análisis realizado al asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo considera de **Interés Social**, al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda; además las personas manifiestan en un 80% no poder cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar, el 40% tiene estabilidad laboral y el otro 60% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	CALDERÓN
<b>PARROQUIA:</b>	CALDERÓN
<b>REPRESENTANTE:</b>	LUIS MARCELO VELASQUEZ RIVERA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO - MEJORAS
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	JARDINES DE BELLAVISTA
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	34
<b>CONSOLIDACIÓN A LA SANCIÓN DE LA ORDENANZA N° 0289:</b>	29.41%
<b>CONSOLIDACIÓN ACTUAL:</b>	29.41%
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	13 AÑOS
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	136



#### ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Solicitud de reforma a la Ordenanza N°. 0289, de fecha 25 de abril de 2017 (ANEXO SOLICITUD).
- Acuerdo Ministerial N°. 0033 de fecha 03 de mayo de 2006 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Copia de los estatutos del Comité Pro Mejoras (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Registro de la Directiva del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante oficio N°. MIDUVI-CGJ-2017-2732-O, de fecha 17 de noviembre de 2017 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de socios fundadores de la organización social, Acuerdo Ministerial N°. 0033 de fecha 03 de mayo de 2006 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de copropietarios del Asentamiento (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).

#### INFORME LEGAL

<b>Antecedentes legales de la propiedad.-</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista, se encuentra asentado en el lote de terreno signado con el número UNO, situado en la parroquia Calderón, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><b><u>1.- ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <p>a) Mediante escritura pública de compraventa e hipoteca abierta celebrada el 12 de diciembre de 2005, ante el doctor Fernando Polo Elmir Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 09 de marzo de 2006, la señora Emma Nelly Ayala Salvador, por sus propios derechos y en calidad de mandataria de su cónyuge el señor Marco Antonio Andrade Yépez, dieron en venta el CIEN POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES fincados en el lote de terreno número UNO, (no obstante de determinarse la cabida del inmueble la venta se lo realizó en cuerpo cierto), situado en la Parroquia Calderón, Cantón Quito, Provincia de Pichincha; a favor de los señores:</p> <p><b>01.-</b> Edison Vicente Álvarez Delgado, soltero; <b>02.-</b> Darwin Rodrigo Amuy Usuay, soltero; <b>03.-</b> Cónyuges José Gustavo Amuy Usuay y Sara Celeste Villanueva Reina; <b>04.-</b> Cónyuges Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño; <b>05.-</b> Cónyuges Raúl Eduardo Vivar Armijos y Bella Maricela Torres Choez; <b>06.-</b> Cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena</p>
---	--

Suárez;  
**07.-** Cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Carrera Cruz;  
**08.-** Luz María Carrera Trujillo, viuda;  
**09.-** Wilson Javier Chávez Caiza, soltero;  
**10.-** Cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña;  
**11.-** Cónyuges Juan Eurepides Chumo Anchundia y María Auxiliadora Solorzano;  
**12.-** Cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami;  
**13.-** Cónyuges María Elena Díaz Sanguña y Segundo José Casas Ochoa;  
**14.-** Cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco;  
**15.-** Jorge Ramiro Isa Isa, soltero;  
**16.-** Cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos;  
**17.-** Cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio;  
**18.-** Manuel Jacinto Procel Romero, soltero;  
**19.-** Cónyuges Atahualpa Alonso Quespaz Cangas y Ximena del Rocío Revelo Duarte;  
**20.-** Fernando Germán Quishpe Quishpe, casado con Valeria Verónica Flores Herrera;  
**21.-** Cónyuges José Oswaldo Revelo Zambrano y Gladys Cecilia Herrera Caizapanta;  
**22.-** Cónyuges Mariana De Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja;  
**23.-** Segundo Eliseo Serrano Pacheco, soltero;  
**24.-** Rosa Isabel Solórzano Varela, soltera;  
**25.-** Marcia Aide Tenecela Solórzano, soltera;  
**26.-** Cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada;  
**27.-** Jorge Rodrigo González Rivera, soltero,

**b)** Se aclara que cada uno de los compradores incluido su respectivo cónyuge de ser el caso, le corresponde el DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES (2.98%), excepto a los señores: Edison Vicente Álvarez Delgado, le corresponde el tres punto diez por ciento (3.10%); a los cónyuges señores Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño les corresponde el trece punto cincuenta y uno por ciento(13,51%); al señor Wilson Javier Chávez Caiza, le corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento (5.96%); a los cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami, les corresponde el dos punto noventa por ciento (2.90%); a los cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco, les corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento(5.96%); a los cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio, les corresponde el tres punto diez por ciento(3.10%); a los cónyuges Fernando Germán Quishpe Quishpe y Valeria Verónica Flores Herrera, les

<p><b>Hipoteca Abierta.-</b></p>	<p>corresponde el cinco punto noventa y seis por ciento(5.96%) y a los cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada, les corresponde el dos punto ochenta y nueve (2.89%) por ciento de derechos y acciones .</p> <p><b>c) HIPOTECA ABIERTA:</b></p> <p>Los compradores Edison Vicente Álvarez Delgado, soltero; Darwin Rodrigo Amuy Usuay, soltero; cónyuges José Gustavo Amuy Usuay y Sara Celeste Villanueva Reyna; cónyuges Raúl Eduardo Vivar Armijos y Bella Maricela Torres Choez; cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena Suárez; cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Carrera Cruz; Luz María Carrera Trujillo, viuda; Wilson Javier Chávez Caiza, soltero; cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña; cónyuges Carlos Andrés de la Cruz Calpa y María Elsa Jami Jami; cónyuges María Elena Díaz Sanguña y Segundo José Casas Ochoa; cónyuges Dora Elisa Fierro Cuesta y Héctor Rafael Aguilar Velasco; Jorge Ramiro Isa Isa, soltero; cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos; cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio; Manuel Jacinto Procel Romero, soltero; cónyuges Atahualpa Alonso Quespaz Cangas y Ximena del Rocío Revelo Duarte; cónyuges José Oswaldo Revelo Zambrano y Gladys Cecilia Herrera Caizapanta; cónyuges Mariana De Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja; Segundo Eliseo Serrano Pacheco, soltero; Rosa Isabel Solorzano Varela, soltera; Marcia Aide Tenecela Solórzano, soltera; cónyuges Luis Marcelo Velásquez Rivera y Julia Carmita Garrido Quezada; Jorge Rodrigo González Rivera, soltero, para garantizar las obligaciones contraídas y que contrajeren constituyen primera Hipoteca Abierta y preferencial sobre el setenta y siete punto cincuenta y cinco por ciento de derechos y acciones (77.55%) fincados en el inmueble lote de terreno número uno situado en la parroquia de Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la Compañía CREDITERRENOS C.A., una vez cumplidas las obligaciones, cada uno de los compradores y/o deudores, excepto el pago de la plusvalía que será de cuenta de los vendedores, en caso de haberla, Una vez cumplida las obligaciones, cada uno de los compradores podrá levantar la hipoteca en el porcentaje que le corresponda.</p>
<p><b>Cancelación de Hipoteca.-</b></p>	<p><b>d) CANCELACIÓN DE HIPOTECA:</b></p> <p>Mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del año 2009, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita el 05 de octubre del 2009, el</p>

	<p>señor Marco Patricio Andrade Ayala, casado, en su calidad de Gerente General de la Compañía CREDITERRENOS C.A. procedió a cancelar la primera hipoteca abierta y preferencial sobre los derechos y acciones que les corresponde a los señores: cónyuges Raúl Eduardo Vivar Armijos y Bella Maricela Torres Choez; cónyuges Segundo Alfredo Cárdenas Molina y Digna Elena Suáres; cónyuges Martha Cecilia Cárdenas Suárez y Carlos Robert Cruz, señora Luz María Carrera Trujillo; cónyuges María Farinango Imbago y José Alberto Chicaiza Oña; el señor Jorge Ramiro Isa Isa; cónyuges Mateo Mirabel Ochoa Herrera y Tania del Carmen Vivar Armijos; cónyuges Mariana de Jesús Rivera Erazo y Ángel Jesús Urbano Borja; señor Segundo Eliseo Serrano Pacheco, la señorita Marcia Aide Tenecela Solórzano; señor Jorge Rodrigo González Rivera, señor Edison Vicente Álvarez Delgado, señor Wilson Javier Chávez Caiza y los cónyuges Jorge Oswaldo Procel Romero y Olivia Ofelia Macas Blacio que constan en la cláusula tercera del mencionado contrato, así como la prohibición de enajenar establecida por voluntad de las partes, sobre el lote de terreno número uno ubicado en la parroquia de Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, por haber sido canceladas todas las obligaciones contraídas.</p>
<p><b>Segundas Ventas.-</b></p>	<p><b><u>2.- SEGUNDAS VENTAS:</u></b></p> <p>a) Mediante Escritura pública celebrada el 08 de diciembre del 2006, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, debidamente inscrita el 26 de diciembre del 2006; los cónyuges Marco Patricio Andrade Ayala y Celia Edelmira Manobanda Cedeño, siendo copropietarios del trece punto cincuenta y uno por ciento (13,51%); dieron en venta y perpetua enajenación, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%), a cada uno de los comparecientes señores cónyuges Carlos Bertulfo Viana Erazo y Liliana Trinidad Solórzano Varela, los conyugues Jenny Geovanny Zambrano Ríos y Adriana Margarita Arteaga López y el señor Edgar Rafael Basantes Santander, sobre el lote de terreno número uno, ubicado en la parroquia Calderón de este cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p>b) Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 17 de julio del 2008, ante el notario Décimo Sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el 07 de agosto del 2008, el señor Jorge Ramiro Isa Isa, soltero vendió el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno número Uno situado en la parroquia de Calderón, a favor de los cónyuges Edgar Williams Macas Blacio y Bety Marisol Yanza Gualan.</p>
<p><b>Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de</b></p>	<p><b><u>3.- RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO:</u></b></p> <p>Mediante Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno No. 1328/2014 de fecha 20 de</p>

<b>Áreas de Terreno.-</b>	junio de 2014, protocolizada el 25 de agosto del 2014, ante el doctor Jorge Valarezo, Notario quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 de febrero de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió disponer la adjudicación de excedente de áreas por errores de medición del predio.	
<b>Ordenanza.-</b>	<p><b><u>4.- ORDENANZA:</u></b></p> <p>Posteriormente, los copropietarios obtuvieron la Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), mediante la cual se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado <b>"COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA"</b> de la parroquia Calderón, sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre del 2012, protocolizada el 28 de noviembre de 2012, ante el doctor Juan Villacis Medina, Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de agosto de 2016.</p>	
<b>LINDEROS Y SUPERFICIE OBTENIDOS DE ESCRITURA GLOBAL</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	Con propiedad privada en la extensión de ciento treinta y tres metros sesenta centímetros.
	<b>LINDERO SUR:</b>	Con propiedad privada en la extensión de veinte y cuatro metros veinte centímetros en parte y en setenta y ocho metros veinte centímetros en otra parte
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Con propiedad privada en la extensión de ciento sesenta metros
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Calle pública en la extensión de setenta y cuatro metros, sesenta centímetros.
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	Nueve mil trescientos cincuenta y seis metros cuadrados (9.356,00m <sup>2</sup> )

<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>			
<b>PROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>FECHA</b>	<b>NUMEROS DE LOTES</b>
Edison Vicente Álvarez Delgado y Otros	C50012231001	14/06/2017	DEL 1 AL 34
<b>GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-</b>			
Bajo repertorio 63269, del Registro de Hipotecas, y con fecha 16 de agosto del 2017, se encuentra inscrita una hipoteca abierta en garantía de la ejecución de obras mediante Ordenanza No. 0289 sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre del 2014, protocolizada el 28 de noviembre			

de 2014, ante el doctor Juan Villacís Medina, Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de agosto de 2016.

Además, consta que no está embargado ni prohibido de enajenar.

- **PETICIÓN DE REFORMA EFECTUADA POR EL REPRESENTANTE DEL ASENTAMIENTO:**

De conformidad con la petición ingresada a la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Calderón de fecha 25 de abril de 2017, en la cual el señor Luis Marcelo Velásquez Rivera, portador de la cédula de ciudadanía número 170350600-4, en su calidad de Presidente del Comité Pro Mejoras del Barrio "Jardines de Bellavista", solicita:

- 1) *" Solicito se proceda con la reforma de la ordenanza 0289, ya que en el Artículo 7 de dicha ordenanza, se establece que los lotes 1,2,11,12,13,22,23,31,32,33,34, están en relleno de quebrada, lo cual es INCORRECTO, ya que de acuerdo con el informe de suelos adjunto, NO EXISTE NINGUNA QUEBRADA, solamente existe una DEPRESIÓN mínima del terreno, donde se asienta el barrio COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO JARDINES DE BELLAVISTA, en los cuales la supuesta quebrada, ya ha sido considerada como DEPRESIÓN.*
- 2) *Por esta razón, el departamento de AVALUOS Y CATASTROS no nos han podido asignar los números de CLAVE CATASTRAL de estos lotes y no podemos seguir con el proceso de entrega de escrituras definitivas a cada uno de los propietarios de los LOTES."*

- **JUSTIFICATIVO LEGAL PARA PROCEDER A LA REFORMA DE LA ORDENANZA 0289 SANCIONADA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012**

En el artículo 7 de la Ordenanza Metropolitana número Cero Dos Ocho Nueve (0289), sancionada por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de septiembre de 2012, se establece que los lotes 1,2,11,12,13,22,23,31,32,33,34, se encuentran en relleno de quebrada, con lo cual estos lotes quedaron afectados. Pero de conformidad con la realidad técnica se ha establecido que únicamente existe una depresión mínima del terreno, en virtud de que la supuesta quebrada ha sido considerada como depresión.

Además el asentamiento ha sido reconocido de Interés Social y hace falta incluir nuevos artículos que contienen disposiciones legales que van en beneficio de la comunidad, por lo tanto, es necesario se reforme la Ordenanza por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios cuenten

con el título de dominio que garantice el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador

## CONCLUSIÓN:

- La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente, del certificado No. C50012231001, otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha 14/06/2017, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente.

## INFORME TÉCNICO

<b>N° de predio:</b>	3600222 Referencial ✓							
<b>Clave catastral:</b>	14117 07 051 Referencial ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM:</b>								
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80) ✓							
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2 ✓							
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica ✓							
<b>Uso de suelo:</b>	(RU2) Residencial urbano 2 ✓							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓							
<b>Cambio de zonificación:</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	---					
	NO	<b>Lote mínimo:</b>	---					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	---					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	---					
<b>Cambio de clasificación del suelo:</b>	NO	(SU) Suelo Urbano ✓						
<b>Número de lotes:</b>	34 ✓							
<b>Consolidación:</b>	29,41 % ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0%
<b>Anchos de vías y pasajes:</b>	Calle E7I	8,00 m. ✓	Pasaje Peatonal E7I variable.			5,80 m. ✓		
	Calle E7H	8,00 m. ✓	Pasaje Peatonal N10H variable.			7,07 m. ✓		
	Calle N10H	8,00 m. ✓						
<b>Área útil de lotes:</b>	6.697,26 ✓		m <sup>2</sup> .					67,73 % ✓

Área de afectación vial 1:	172,99	m <sup>2</sup> .	1,75 %
Área verde:	959,05	m <sup>2</sup> .	9,70 %
Área de vías	1.974,07	m <sup>2</sup> .	19,96 %
Área de afectación vial 2:	85,04	m <sup>2</sup> .	0,86 %
Área bruta del terreno: (Área Total)	9.888,41	m <sup>2</sup> .	100,00%

Área verde en relación al Área Útil de lotes:	959,05	m <sup>2</sup> .	14,32 %
---	--------	------------------	---------

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde	LINDERO		EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 32	Lote 31	12,51 m.	
	Lote 30	Pasaje Peatonal N10H	12,54 m.		
	Lote 29		13,37 m.		
			7,07 m.		
			19,06 m.		
Sur:	Calle (Proyectada)			9,21 m.	
Este:	Propiedad Privada			24,01 m.	
Oeste:	Propiedad Privada			57,15 m.	

Se aprueban lotes que no tienen el área mínima:				
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	1	142,36	23	153,49
	11	130,24	34	177,94

ANEXO TÉCNICO:	<b>INFORMES DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>EPMAPS. ESTADO DE CUENTA: 001-008-014651124</li> <li>EEQ. SUMINISTRO: 1505170-1.</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informe N° 645964. Fecha 07 de diciembre del 2017.</li> </ul>
	<b>PLANOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq.</li> </ul>



	<p>Marco Tipán de noviembre 2017. ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul> <p><b><u>INFORME TÉCNICO UERB:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe Técnico N.011-UERB-AZCA-2017. Fecha 5<sup>o</sup> ✓ de diciembre de 2017, contiene el informe de Cabida y Linderos de Lote por Lote.</li> </ul> <p><b><u>INFORME DE VÍAS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Secretaria General del Concejo, Resolución No. C-199, de fecha 29 de Junio del 2017. Resolución de Concejo aprobación de regularización de trazado Vial.</li> <li>• Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda. Secretaría de Territorio. Oficio STHV-DMGT-5345, de fecha 30 de junio del 2016. Informe técnico favorable. ✓</li> </ul> <p><b><u>INFORMES DMC:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio No.: DMC-AHH-0010522, de fecha 29 de septiembre del 2017. ✓</li> <li>• Dirección Metropolitana de Catastro, Coordinadora del Proceso de Estudios y Sistemas de Información Geográfica, Memorando 292-EYSIG, fecha 18 de septiembre del 2017. ✓</li> <li>• Informe Técnico de Accidentes geográficos, de fecha 18 de septiembre del 2017. ✓</li> <li>• Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno No. 1328/2014, de fecha 20 de junio del 2014, inscrita el 13 de febrero del 2015. ✓</li> </ul> <p><b><u>INFORME DE RIESGOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° SGSG - DMGR – AT – 2017 - 1227. Fecha 22 de noviembre de 2017. Informe Técnico. N. 207 AT-DMGR-2017. Fecha 20 de noviembre de 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo ✓</li> </ul> <p><b><u>INFORME DE NOMENCLATURA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio No.354-GP. 002536. Fecha 28 de junio de 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. ✓</li> </ul>
--	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina "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". ✓

- La zonificación para los lotes se mantiene en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (Ru2) Residencial urbano 2.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano. ✓
- El área verde y de equipamiento comunal corresponde al 14,32 % del área útil de los lotes, que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio Jardines de Bellavista entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Por años de asentamiento y estado de consolidación se reconocen los lotes **1, 11, 23, 34**, que no cumplen la zonificación vigente.
- Por años de asentamiento y estado de consolidación las calles: Calle E7I, E7H, N10H, Pasaje Peatonal E7I, Pasaje Peatonal N10H conforman parte del sistema vial urbano del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 207-AT-DMGR-2017 de fecha 20 de noviembre de 2017, manifiesta en el punto: **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**, que: La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Bellavista” que se encuentra dentro de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:
  - **Riesgo por subsidencia del terreno (Hundimientos):** los lotes afectados por relleno de quebrada en el AHHYC “Jardines de Bellavista” aun no estaban edificados al momento de la inspección (lotes 1,11,22,23,32,33 y 34), por lo cual, mientras se mantenga esta condición de riesgo ante esta amenaza se considera nulo; sin embargo el Lote 12 contiene una edificación “pequeña” que aparentemente no ejerce una carga muy alta al suelo de relleno, por lo que el riesgo por posibles proceso de subsidencia y asentamientos se considera Moderado.
  - **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Jardines de Bellavista” presenta un Nivel de Riesgo Bajo Mitigable especialmente respecto a procesos de erosión del suelo de los lotes y de la red vial interna durante lluvias intensas.
  - **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Jardines de Bellavista” presenta condiciones de Alto Riesgo Sísmico debido a la vulnerabilidad de las construcciones, el tipo de suelo y la cercanía con una fuente sísmica (falla geológica)
  - **Riesgo por fenómenos volcánicos (caída de ceniza):** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Jardines de Bellavista” 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 es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Jardines de Bellavista” de la Parroquia de Calderón, ya



que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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.

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

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (bordillos, canalización de aguas.)*
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción.)*

**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**

### **Para riesgo por subsidencia y asentamiento del terreno**

- *Debido a que lotes 1, 11, 12, 22, 23, 32, 33, y 34 están afectados parcialmente por un relleno de quebrada, pero que al momento de la inspección no estaban edificados (excepto el lote 12), se recomienda que una vez que termine el proceso de regularización del AHHYC "Jardines de Bellavista", y que sus propietarios tengan las escrituras individuales de sus lotes, construyan sus viviendas acogiendo la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, contratando previamente un estudio geotécnico del suelo que caracterice las condiciones mecánicas del relleno de quebrada y su profundidad, y en general, el suelo de todo el barrio, debido a que también hay lotes no edificados fuera del relleno.*
- *Este estudio geotécnico del suelo no debe ser considerado como requisito para el proceso de regularización del asentamiento humano.*

### **Para el riesgo por movimientos en masa (flujos de lodo)**

- *Para disminuir los posibles efectos negativos de escorrentía (pluvial y residual) en lotes y calles se recomienda realizar trabajos comunitarios mediante, mingas con la respectiva autorización y coordinación de la Administración Zonal Calderón conjuntamente con barrios y lotes aledaños, para realizar cunetas o zanjas que canalicen el agua de escorrentía y en lo posible se conecte al alcantarillado, sin causar afectaciones o barrios colindantes.*

### **Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales suspendan todo proceso constructivo en el macrolote evaluado, incluidas ampliaciones en las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa específica de edificabilidad que deberá constar en los informes de Regularización Metropolitana individuales. Posterior a este proceso, los propietarios de cada lote podrán solicitar la emisión de la licencia de construcción respectiva a la autoridad competente, para lo cual deberán cumplir la normativa constructiva y de urbanismo vigentes.
- Para reducir el riesgo existente, posterior al proceso de regularización, se recomienda que los propietarios de lotes edificados que no hayan construido sus viviendas según la normativa técnica vigente (NEC-2015), contraten un especialista (Ing. Civil Estructural) para que evalúe estructuralmente las edificaciones 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):**

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánico. 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 lo cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDyOT), 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 "Jardines de Bellavista" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.



**RECOMENDACIONES:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos, la Unidad Especial Regula tu Barrio" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Comité Promejoras del Barrio Jardines de Bellavista, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Lcda. María José Cruz  
**COORDINADORA UERB - AZCA**

	<b>NOMBRE</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA/SUMILLA</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	11/12/2017	
<b>ELABORADO POR:</b>	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	11/12/2017	
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	11/12/2017	