

Informe No. IC-O-2016-175

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión extraordinaria realizada el 01 de septiembre de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Virgen del Cisne Dos"

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

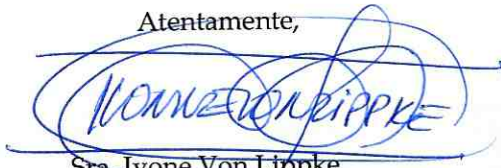
Mediante informe No. 005-UERB-Q-SOLT-2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Virgen del Cisne Dos", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 01 de septiembre de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba

el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Virgen del Cisne Dos", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



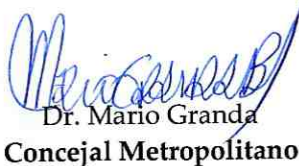
Sra. Ivone Von Lippke  
Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial



Prof. Luisa Maldonado  
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno  
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Gestión de Concejo	01/09/2016	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Prosecretaría	01/09/2016	
Verificación votación:	Verónica Loachamín	Gestión de Comisiones	01/09/2016	

## 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, promueve procesos tendientes a regularizar 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 los legítimos poseedores 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 Virgen del Cisne Dos" cuenta con 10 años de asentamiento y 48 habitantes. Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó 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 poseedores cuenten con escrituras 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 la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-xxx, de 1 de septiembre de 2016, emitido 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 esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución 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 e) 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,*

## ORDENANZA No.

*mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

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

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

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) 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 LORDMQ, 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 Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: “(...) *Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;*

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

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 13 de julio de 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: el Sr. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Ing. Juan Balda, Dirección de

## **ORDENANZA No.**

Gestión del Territorio, Zonal Quitumbe; Dr. John Acosta, Dirección de Asesoría Jurídica, Zonal Quitumbe; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe aprobaron el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico No. 005-UERB-Q-SOLT-2016, de 11 de julio de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" a favor del "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos".

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS, A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos", ubicado en la parroquia Quitumbe, antes Chillogallo 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.

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

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

## ORDENANZA No.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad
Clasificación del Suelo:	Urbano
Número de lotes:	12
Área útil de lotes:	2.771,30 m <sup>2</sup>
Área total de lote (lev. topog.):	3.091,79 m <sup>2</sup>
Área de predio (escritura):	2.710 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 12, signados del uno (1) al doce (12), 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 mantendrán la zonificación vigente para los 12 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

**Artículo 4.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 6 y 9.

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe. 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 "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran

## ORDENANZA No.

determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 106-AT-DMGR-2016, de 08 de julio de 2016 el mismo establece que:

*“La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHyC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas elementales expuestas y vulnerabilidades se determina que:*

*“De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Medio Mitigable en su totalidad frente a movimientos en masa”.*

*“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHyC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo Alto por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad”.*

*“Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHyC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo Alto por la probable caída de piroplastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha”.*

*“La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es Factible continuar con el proceso de la regularización del AHHyC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis”.*

- *“Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial””.*
- *“Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432);”*

*“El AHHyC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas Y en el caso de*



## ORDENANZA No.

*afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes."*

*"Por lo tanto el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá reestructurar el proyecto si el caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas."*

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

### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- "Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11, actualizada al 2015), en lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."*
- Para las edificaciones actuales, los propietarios deberían contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en estructuras, mínimo 3 años) para que evalúe el estado actual de las edificaciones (estudio de estabilidad estructural); para que el mismo proponga una solución en cada caso, como puede ser un sistema de reforzamiento estructural o el mantenimiento de la estructura de acuerdo a los resultados de dicho estudio. Además, al existir taludes artificiales desprotegidos, el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento."*

### PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- "La topografía del terreno ha sido alterada a realizar cortes o desbanques de tierra formando taludes casi verticales de alturas variables, para implementar vías, caminos y construcciones residenciales. La comunidad debe ejecutar las obras de mitigación para lo cual se recomienda que se contrate un profesional con experiencia mínima de 5 años. Quien realice estudios de mecánica de suelos (estudios geotécnicos) que analicen parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos), definiendo el diseño estructural de las obras de mitigación. Dependiendo de la*

## ORDENANZA No.

*altura de los taludes artificiales generados por la comunidad estos deben ser recuperados con cobertura vegetal o implementar muros de sostenimiento que garanticen la estabilidad del talud, cuyos costos será asumidos por la comunidad (una copia de la memoria técnica que sintetice los resultados y conclusiones de estos estudios deberá ser remitida a esta dependencia para su análisis y validación)."*

*"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales no horizontales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro puede tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa metropolitana al respecto."*

**Artículo 7.- Excedente o diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previa a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** El Asentamiento de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" cuenta al 100% con de obras de infraestructura.

**Artículo 9.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se comprometen a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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

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

**Artículo 10.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos", a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

## ORDENANZA No.

**Artículo 11.- 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 General.-** La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.

**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 xx de xxxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxx y xx de xxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós

**SECRETARIA 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**

**ORDENANZA No.**

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós

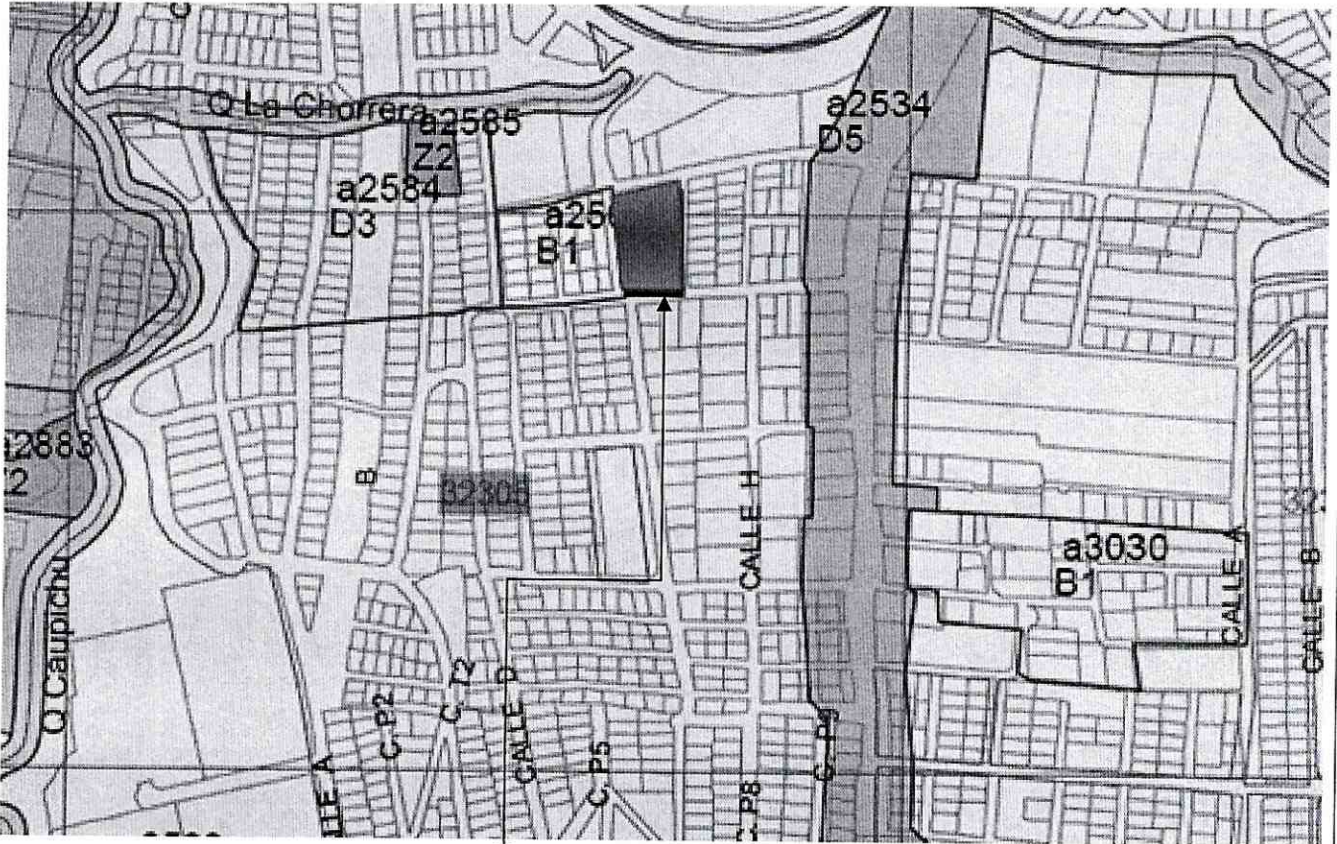
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

**PRIMER DEBATE**

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"  
 A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"  
 EXPEDIENTE N° 287 Q  
 INFORME N°. 005-UERB-Q-SOLT-2016

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Parroquia: QUITUMBE  
 Barrio/Sector: PANAMERICANA SUR  
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

77  
 setentay siete

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO**



Mediante Acuerdo Ministerial No. 378, el Ministerio de Bienestar Social, concede la Personería Jurídica al Comité ProMejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos". Este asentamiento humano de hecho y consolidado está ubicado al sur occidental del Distrito Metropolitano de Quito en la parroquia Quitumbe antes Chillogallo.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realiza la Unidad Especial Regula Tu Barrio con la participación de la Comunidad donde se ha logrado conseguir la mayoría de las obras por gestión de los mismos socios dentro de la Administración Zona Quitumbe.

De la inspección realizada el 16 de mayo de 2016, se identificaron las causas de pobreza por las cuales es prioritario regularizarlo. La mayoría de las personas de este asentamiento trabajan en ventas informales por lo cual carecen de ingresos económicos suficientes para abastecer las necesidades básicas, como por ejemplo: educación, salud y la obtención de título de propiedad (escrituras); en base a estos antecedentes es considerado como barrio de interés social y cumple con los criterios para un análisis de regularización, por lo que ha sido intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Tienen una consolidación del 91.67% y 10 años de asentamiento.

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Comité ProMejoras
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Juan Elías Pilco

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Página 2 de 10

*[Handwritten signature and initials]*  
 -76-



<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 años
<b>Nº DE SOCIOS:</b>	12
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	48 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	91,67%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo No.378, sin fecha</li> <li>• Listado Socios</li> </ul>

**INFORME LEGAL:**

<b>DE LA PROPIEDAD:</b>	<p style="text-align: center;"><b>VIRGEN DEL CISNE 2</b></p> <p>Según escritura pública otorgada el 18 de agosto del 2008 ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de agosto del 2008 los señores Segundo Luis Caizaluisa Guanochanga, Rosa Matilde Caizaluisa Guanochanga y Virginia Caizaluisa Guanochanga, legalmente representados por Juan Elías Pilco López, dan en venta a "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" , legalmente representado por el señor Adalberto Rumaldo Chamba Sarango, <b>el lote de terreno número tres</b>, situado en la parroquia Quitumbe antes Chillogallo, provincia de Pichincha, con los siguientes linderos:</p> <p><b>Norte:</b> Con calle pública sin nombre en cuarenta y seis metros; <b>Sur:</b> Con calle pública sin nombre en treinta y un metros cuarenta centímetros; <b>Este:</b> Con lote DOS adjudicado a María Nicolasa Guanochanga Lujé, viuda de Caizaluisa, con sesenta y cinco metros; y <b>Oeste:</b> Con calle publica sin nombre con sesenta y nueve metros de longitud.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> Dos mil setecientos diez metros cuadrados.</p> <p><b>ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>Los señores Segundo Luis Caizaluisa Guanochanga, Rosa Matilde Caizaluisa Guanochanga y Virginia Caizaluisa Guanochanga, fueron propietarios del lote de terreno número tres, descrito en líneas anteriores, lo</p>
-------------------------	--

75  
 seteb gino

		adquirieron en la adjudicación hecha en su favor en la partición celebrada con María Nicolasa Guanochanga Luje, según escritura otorgada el 23 de enero de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón de Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, e inscrita el 24 de octubre del mismo año; y aclaratoria según escritura celebrada el 29 de marzo de 1995, ante el Notario Doctor Manuel Orquera, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de octubre del mismo año. Adquirido por herencia de Amable Caizaluisa según sentencia de posesión efectiva dictada por el señor Juez Séptimo de lo Civil de Pichincha, el 15 de septiembre de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 1 de octubre del mismo año.			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>		UNIPROPIEDAD	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>		SEGUNDO LUIS CAIZALUISA GUANOCHANGA, ROSA MAILDE CAIZALUISA GUANOCHANGA Y VIRGINIA CAIZALUISA GUANOCHANGA.			
<b>A FAVOR DE:</b>		COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS			
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>LINDERO NORTE</b>	Con calle pública sin nombre en cuarenta y seis metros;			
	<b>LINDERO SUR:</b>	Con calle pública sin nombre en treinta y un metros cuarenta centímetros;			
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Con lote DOS adjudicado a María Nicolasa Guanochanga Luje, viuda de Caizaluisa, con sesenta y cinco metros.			
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Con calle publica sin nombre con sesenta y nueve metros de longitud.			
	<b>SUPERFICIE:</b>	<b>Dos mil setecientos diez metros cuadrados.</b>			
<b>CERTIFICADO DE GRAVAMENES</b>		C180434067001, de fecha 26 de mayo del 2016; no se encuentra hipoteca, embargado, ni prohibido de enajenar.			

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Página 4 de 10 *74-*

*Señala y cuenta*  
[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	524178							
Clave Catastral:	32305 27 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo:	(D)Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
		Clasificación del suelo:						
Número de lotes	12							
Consolidación:	91,67%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	n/a	Aceras	n/a	Bordillos	n/a
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	n/a				n/a			
Área Útil de Lotes:	2.771,30		m <sup>2</sup>	89,63%				
Área Verde y Comunal:	320,49		m <sup>2</sup>	10,37%				
Área total del terreno (Área a escriturar):	3.091,79		m <sup>2</sup>	100,00%				

*Handwritten signatures and notes:*  
 B-10  
 Saldaña y Torres

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	320,49 m <sup>2</sup>	11,56%
--	-----------------------	--------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde y Comunal:	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 320,49 m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote "4"	5,76 m	24,07 m.	
		Lote "4"	2,18 m		
		Lote "5"	16,13 m		
	Sur:	Lote "9"	---	20,13m.	
	Este:	Pasaje "E5H"	---	16,93 m.	
Oeste:	Lote "7"	---	13,23 m.		

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	6	165,44
	9	156,50

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando No TV-085 de fecha 11 de Julio del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 229 GP 002674 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 04 de Julio de 2016.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 106-AT-DMGR-2016, con fecha 08/07/2016.</li> <li>Informe Técnico No. 023-GCBIS 2016 de Cabidas, Línderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de Junio de 2016.</li> <li>Informe técnico N° 21 UERB-Q 2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 07 de Julio de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
-No. 585807 del Predio No. 524178 de fecha 11 de julio de 2016.	
<b>PLANOS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Arq. Jaqueline A. Paredes E., con fecha Junio de 2016.</li> </ul>	

*Handwritten notes and signatures:*  
 -72-  
 setenta y dos

## CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "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."
- Dentro del asentamiento no aplica las Obras Civiles (aceras, bordillos y calzadas), ya que no contiene vías internas. En cuanto a las Obras de Infraestructura cuenta en un 100% de las obras como son Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica.
- Número de lotes 12, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 524178 es de 2.710,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 3.091,79 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 381,79 metros cuadrados, que corresponde al 14,09%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

## RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 91,67% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3 (D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación del Suelo (SU) Suelo Urbano.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.106-AT-DMGR-2016, de fecha 08/07/2016, que establece:

"De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa".

"Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad".

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Página 7 de 10

"Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroplastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha".

"La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de la regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis".

- "Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- "Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432);"  
"El AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas Y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 *Áreas de Protección de Quebradas*, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a *construcciones Sismo resistentes.*"  
"Por lo tanto el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá reestructurar el proyecto si el caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas."
- "Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."

Handwritten signature and notes: "setenta" and "-70-".

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- "Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11, actualizada al 2015), en lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para las edificaciones actuales, los propietarios deberían contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en estructuras, mínimo 3 años) para que evalúe el estado actual de las edificaciones (estudio de estabilidad estructural); para que el mismo proponga una solución en cada caso, como puede ser un sistema de reforzamiento estructural o el mantenimiento de la estructura de acuerdo a los resultados de dicho estudio. Además, al existir taludes artificiales desprotegidos, el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento."

#### PARA LOS SUELOS O TERRENOS:


- "La topografía del terreno ha sido alterada a realizar cortes o desbanques de tierra formando taludes casi verticales de alturas variables, para implementar vías, caminos y construcciones residenciales. La comunidad debe ejecutar las obras de mitigación para lo cual se recomienda que se contrate un profesional con experiencia mínima de 5 años. Quien realice estudios de mecánica de suelos (estudios geotécnicos) que analicen parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos), definiendo el diseño estructural de las obras de mitigación. Dependiendo de la altura de los taludes artificiales generados por la comunidad estos deben ser recuperados con cobertura vegetal o implementar muros de sostenimiento que garanticen la estabilidad del talud, cuyos costos será asumidos por la comunidad (una copia de la memoria técnica que sintetice los resultados y conclusiones de estos estudios deberá ser remitida a esta dependencia para su análisis y validación)."
- "La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice mas ampliaciones verticales no horizontales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro puede tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa metropolitana al respecto."

69-  
asentó y nuevo

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Comité Promejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos" a favor del Comité Promejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos"** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 Pablo Melo O.  
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	11/07/2016	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reina RESPONSABLE LEGAL	11/07/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	11/07/2016	