EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar 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 Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, tiene una consolidación de 49,09%; al inicio del proceso de regularización contaba con 17 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 19 años de asentamiento y 220 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio 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 posesionarios 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 reconocer el fraccionamiento sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8 a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2018-121, de 5 de junio de 2018, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: “*Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*”;

**Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”;

**Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (…)*”;

**Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: “*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (…) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*”; *(…)2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…)”*;

**Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (…) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (…) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.*”;

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

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

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

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

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

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

**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;

**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 agilitar 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. A 0010 de 19 de marzo de 2010; y,

**Que,** la Mesa Institucional, reunida el 28 de marzo del 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: el Sr. Julio César Añasco Administrador Zonal Quitumbe; Lic. Pablo Melo Coordinador UERB Quitumbe; Ing.Juan Balda Dirección de Gestión de Territorio Zonal Quitumbe; Dr. John Acosta Director Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Pablo Ortega Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Mario Guerra Responsable Legal y Lic. Gianyna Rosero Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 002-UERB-Q-SOLT-2016, de 16 de marzo del 2016, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, a favor del Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8.

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 5137322 / 5137314 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “TIERRA MIA”, ETAPA 7 Y 8, A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “TIERRA MIA”, ETAPA 7 Y 8**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, ubicado en la parroquia Guamaní 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 contratado por el barrio y de los socios del predio.

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Número de predio** | 5137322 | 5137314 |
| **Zonificación** | D3 (D203-80) /A7 (A50002-1) / A 31 (PQ) | A7 (A50002-1) / A31 (PQ) |
| **Lote mínimo** | 200 m2 / 50.000 m2 | 50.000 m2 |
| **Forma de ocupación del suelo** | (D) Sobre línea de fábrica/ A (Aislada) | A (Aislada) |
| **Uso principal del suelo** | (RU2) Residencial urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio natural. | (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio natural. |
| **Clasificación del suelo** | (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural | (SRU) Suelo Rural |
| **Área útil de lotes** | 14.476,82 m2 | |
| **Área de vías y pasajes** | 4.658,56 m2 | |
| **Área verde y comunal** | 1.984,48 m2 | |
| **Área de protección red de alta tensión (área municipal)** | 6.495,21 m2 | |
| **Faja protección borde superior de quebrada (área municipal)** | 606,78 m2 | |
| **Área total del terreno (área a escriturar)** | 28.221,85 m2 | |

El número total de lotes es de 55, signados del uno (1) al cincuenta y cinco (55), 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 unificarán la zonificación vigente para los 55 lotes, conforme se detalla a continuación: D3(D203-80), con área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2 y (RR1) Residencial Rural 1; 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 y (SRU) Suelo Rural correspondientemente.

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal**.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área verde y comunal (Área Municipal), un área total de 1.984,48m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área verde y comunal** | | | | | |
| **Área verde 1** |  | **Lindero** | **En parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Lote “41”  Lote “18” | 21,24 m  24,64 m | 45,88 m. | 520,04 m2 |
| **Sur:** | Lote “40”  Lote “19” | 21,23 m  23,61 m | 44,84 m. |
| **Este:** | Calle S59 | --- | 11,77 m. |
| **Oeste:** | Calle S59A | --- | 11,20 m. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área verde y comunal** | | | | | |
| **Área verde 2** |  | **Lindero** | **En parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Pasaje Oe7A  Lote “27”  Lote “27” | 7,26 m  14,26 m  24,21 m | 45,73 m. | 786,01 m2 |
| **Sur:** | Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 1 (Área Municipal) | --- | 30,49 m. LD |
| **Este:** | Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal) | --- | 30,06 m. |
| **Oeste:** | Propiedad Particular | --- | 31,25 m. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área verde y comunal** | | | | | |
| **Área verde 3** |  | **Lindero** | **En Parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Pasaje Oe7A | --- | 2,27 m. | 483,93 m2 |
| **Sur:** | Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 2 (Área Municipal) | --- | 9,58 m. |
| **Este:** | Propiedad Particular | --- | 85,51 m. |
| **Oeste:** | Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal) | --- | 84,56 m. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área verde y comunal** | | | | | |
| **Área verde 4** |  | **LINDERO** | **En parte** | **Total** | **SUPERFICIE** |
| **Norte:** | Calle Cesar Amable Viera  Radio de Curvatura | 2.62 m.  5,00 m. | 7,62 m. | 194,50 m2 |
| **Sur:** | Intersección entre Calle S59 y Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal) | --- | 0,00 m. |
| **Este:** | Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal) | --- | 66,50 m. |
| **Oeste:** | Calle S59 | --- | 63,50 m. |

**Artículo 6.- Área de protección red de alta tensión (área municipal)**.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el Área de Protección Red de Alta Tensión (Área Municipal), un área total de 6.495,21 m2 de conformidad al siguiente detalle**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área de protección red de alta tensión (área municipal)** | | | | | |
| **Área de protección red de alta tensión 1 (área municipal)** |  | **Lindero** | **En parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Calle Cesar Amable Viera | --- | 4,54 m. | 3.500,60 m2 |
| **Sur:** | Calle Camilo Orejuela  Radio de Curvatura | 17,15 m  5,03 m | 22,18 m. |
| **Este:** | Propiedad Particular | --- | 301,07 m. |
| **Oeste:** | Área Verde 4  Calle S59 | 66,50 m.  232,76 m. | 299,26 m. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área de protección red de alta tensión (área municipal)** | | | | | |
| **Área de protección red de alta tensión 2 (área municipal)** |  | **Lindero** | **En parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Pasaje Oe7A | --- | 38,68 m. | 2.811,25 m2 |
| **Sur:** | Borde Superior de Quebrada (Cornejo) | --- | 34,26 m. LD. |
| **Este:** | Área Verde 3  Faja de Protección B.S.Q. 2 (Área Municipal) | 84,56 m.  15,06 m. | 99,62 m. |
| **Oeste:** | Lote 27  Área Verde 2  Faja de Protección B.S.Q. 1 (Área Municipal) | 33,89 m.  30,06 m.  16,75 m. | 80,70 m. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Área de protección red de alta tensión (área municipal)** | | | | | |
| **Área de protección red de alta tensión 3 (área municipal)** |  | **Lindero** | **En Parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Calle Camilo Orejuela | --- | 9,11 m. | 183,36 m2 |
| **Sur:** | Pasaje Oe7A | --- | 16,42 m. |
| **Este:** | Radio de Curvatura | --- | 12,82 m. |
| **Oeste:** | Lote 29 | --- | 18,25 m. |

**Artículo 7.- Faja de protección borde superior de quebrada** (**área municipal)**.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la Faja de Protección Borde Superior de Quebrada, un área total de 606,78 m2 , de conformidad al siguiente detalle**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Faja de protección borde superior de quebrada (área municipal)** | | | | | |
| **Faja de protección borde superior de quebrada 1 (área municipal)** |  | **Lindero** | **En Parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Área Verde 2 | --- | 30,49 m. LD. | 452,87 m2 |
| **Sur:** | Borde Superior de Quebrada(Cornejo) | --- | 30,04 m. LD. |
| **Este:** | Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal) | --- | 16,75 m. |
| **Oeste:** | Propiedad Particular | --- | 15,03 m. |
| **Faja de protección borde superior de quebrada (área municipal)** | | | | | |
| **Faja de protección borde superior de quebrada 2 (área municipal)** |  | **Lindero** | **En parte** | **Total** | **Superficie** |
| **Norte:** | Área Verde 3 | --- | 9,58 m. | 153,91 m2 |
| **Sur:** | Borde Superior de Quebrada(Cornejo) | --- | 10,94m. |
| **Este:** | Propiedad Particular | --- | 15,00 m. |
| **Oeste:** | Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal) | --- | 15,06 m. |

**Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, 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 Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, deberán 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.106- AT-DMGR-2017, de fecha, de 30 de junio de 2017 el mismo establece que:

***“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO***

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC barrio Comité Pro-Mejoras Tierra Mía (Etapa 7 y 8)“, de la Parroquia Guamani, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un* ***Riesgo Alto en un 9%*** *los predios (27, 28, 29, 30, 31) y el resto de os predios en un* ***Riesgo Moderado en un 91%****, frente a movimientos de remoción en masa.”*

*Con respecto a la* ***amenaza sísmica*** *el AHHYC barrio Comité Pro-Mejoras Tierra Mía (Etapa 7 y 8)”, de la Parroquia Guamani, presenta un nivel de* ***Riesgo Moderado*** *por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistentes en la NEC-SE y se consideran viviendas con vulnerabilidad.*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC barrio Comité Pro-Mejoras Tierra Mia (Etapa 7 y 8)”, de la Parroquia Guamani, presenta un nivel de riesgo* ***Moderado*** *por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes Pululahua 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 perdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es* ***Factible*** *continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

*Además se debe hacer un análisis estructural de las edificaciones existentes y para proyectos constructivos, siempre que sea aplicable. Respecto a los gastos que representen los estudios, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.*

*El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.* ***Una vez que la comunidad conozca el tipo de las obras y/o acciones de mitigación con el sustento técnico realizado por profesionales; y la comunidad determina que no son viables económica y socialmente, el riesgo seria no mitigable. De ser este el caso se debería revertir las acciones que llevaron al barrio a su regularización jurídica.***

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

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

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

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

*Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de los resultados de la mecánica de suelos, la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.*

***7 RECOMENDACIONES***

***NORMATIVA VIGENTE:***

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

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

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

* 1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
  2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
* *También considerar 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 proceso de ordenamiento territorial”.***
* *En el proyecto de regularización se debe 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.*
* *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.*

***PARA LAS CONSTRUCCIONES:***

* *Para prevenir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta el diseño estructural, el detalle de la construcción así como la calidad de los materiales de construcción, además de un estudio de suelos; por lo que las futuras edificaciones deberán hacer un uso adecuado de los criterios de diseño sismo resistentes y carga sísmica contemplados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.*
* *Posterior a la regularización del AHHYC “Tierra Mia (Etapa 7 y 8)”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
* *Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Quitumbe que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.*
* *La dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
* *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 volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugió.*

***PARA LOS SUELOS O TERRENOS:***

* *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS.*
* *En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Quitumbe.*
* *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el tema de cortes de terreno recomienda, que los propietarios de los predios eviten realizar más excavaciones sin asesoría de un profesional ya que se observó varios cortes de terrenos en los predios ubicados en la pendiente lo que puede generar una presión excesiva que sumando el incremento del contenido de humedad del suelo tiende a aumentar la inestabilidad y capacidad portante del suelo.*
* *Además al existir desbanques desprotegidos, se recomienda que estos deben ser recubiertos con capa vegetal para evitar erosión del suelo. Para el caso de las aguas superficiales de escorrentía se recomienda en vías en tierra afirmada como la calle Camilo Orejuela se realicen los trabajos necesarios que permitan conducir las aguas lluvias a sistemas de alcantarillado existentes o hacia quebradas; esto hasta que el barrio ejecute las obras de infraestructura que constarán en el cuadro de obras de urbanización.*
* *La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.*
* *En el Lote No. 30, una vez realizada la inspección técnica tanto en la parte estructural (cimientos, columnas y su cubierta de losa) como arquitectónica (mampostería de bloque y ladrillo) se determinó un* ***Estado Bueno****, pero se recomienda no construir ni aumentar más pisos en altura sobre el mismo, por cuanto a futuro se puede realizar una deformación del suelo por su composición ya que las fuerzas ejercen directamente sobre las bases y porque aparentemente no poseen estudios de suelos por lo que no se determina su capacidad portante.*
* *Al margen de la quebrada que limita del asentamiento humano de hecho y consolidado Tierra Mia, franjas 7 y 8 hacia el norte y el sur deberán a futuro debe ser consideradas para área verde, realizar trabajos de reforestación con plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente.*
* *Finalmente el espacio de la franja No 7 por donde atraviesa la línea de alta tensión se debe seguir manteniendo como área de protección y seguridad para contribuir al beneficio de las personas del lugar.”*

**Artículo 9.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 17 años de existencia con 49,09% 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.

Las vías y pasajes que se aprueban son los siguientes:

Calle Camilo Orejuela 12,00 m Calle S59 10,00 m

Pasaje Oe7E 6,00 m Pasaje Oe7A 6,00 m

**Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social son las siguientes:

Calzadas 100% Aceras 100%

Bordillos 100% Alcantarillado 100%

Energía Eléctrica 75%

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

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

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

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los socios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”,Etapa 7 y 8, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura

**Artículo 15.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, 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 no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

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

**Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Tierra Mía”, Etapa 7 y 8, a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

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

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

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 12 de julio de 2018.

|  |  |
| --- | --- |
| Abg. Eduardo Del Pozo  **Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito** | Abg. Diego Cevallos Salgado  **Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito** |

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de febrero de 2017 y 12 de julio de 2018.- Quito,

Abg. 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,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS