

**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:

1.1.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 06 de octubre de 2016, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras barrio Prados del Conde, a favor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras barrio Prados del Conde.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 06 de julio de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras barrio Prados del Conde, de la parroquia Turubamba.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. UERB-391-2017, recibido en esta Secretaría General el 04 de abril de 2017, la Abg. Karina Subía, directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" remite el Memorando No. 11-UERB-Q-2017, mediante el cual se manifiesta que se las observaciones formuladas en el primer debate han sido incluidas en el expediente.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 06 de julio de 2017, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; 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, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de

febrero de 2014, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras barrio Prados del Conde, a favor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras barrio Prados del Conde, de la parroquia Turubamba.

Atentamente,



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



Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	10/07/2017	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	10/07/2017	
Verificación votación:	Paúl Carvajal	Gestión de Comisiones	10/07/2017	

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, tiene una consolidación de 48,89%; al inicio del proceso de regularización contaba con 11 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 13 años de asentamiento y 180 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 sin embargo, es necesario requerir que se reforme la misma a fin de rectificar la implantación de la red de agua potable y ubicación del área de protección por red de agua potable, así como el área útil de lotes, área verde y comunal y áreas de protección por red de alta tensión, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar la misma a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con escrituras que garanticen 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 reformar la Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde a favor de sus socios.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No....., 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan 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,*

ORDENANZA No.

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,** mediante Ordenanza Municipal No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

ORDENANZA No.

Que, la Mesa Institucional, reunida el 28 de marzo de 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco Administrador Zonal Quitumbe, Lcd. 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, Dr. Mario Guerra y Lcda. Gianina Rosero Responsables: Técnico, Legal y Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico No. 003-UERB-Q-SOLT-2016, de fecha 16 de marzo de 2016 habilitante para la reforma de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014 que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde, a favor de sus socios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87 literales a), v) y x); 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículo 2 numeral 1, artículo 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0492, SANCIONADA EL 17 DE FEBRERO DE 2014, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE.

Artículo 1.- Sustitúyase el título de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente: *“Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 163362 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, a favor de sus socios”.*

Artículo 2.- Sustitúyase el texto del artículo 1 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente:

“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 Prados del Conde, ubicado en la parroquia Turubamba, 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 socios del predio.

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

ORDENANZA No.

Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promotoras del Barrio Prados del Conde se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

Artículo 3.- Sustitúyase el texto del artículo 2 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 14 de febrero de 2014, por el siguiente:

Predio:	163362
Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Urbano
Número de lotes:	45
Área Útil de Lotes:	8.700,15 m ²
Área de Vías y Pasajes:	4.002,88 m ²
Área Verde y Comunal:	1.173,29 m ²
Área de Protección por Red de Agua Potable (Área Municipal)	686,20 m ²
Área de Protección por Red de Agua Potable en lotes	79,88 m ²
Área de afectación Vial por calle Josefina Abad Jauregui	304,34 m ²
Área total del terreno:	14.946,74 m ²

El número total de lotes es de 45 signados del uno (1) al cuarenta y cinco (45), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Sustitúyase el artículo 3 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; uso principal del suelo: RU2 Residencia urbano 2.

ORDENANZA No.

Artículo 5.- Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 2 de la Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 con el siguiente texto:

“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. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 4- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 22, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

Artículo 7.- Elimínese el artículo 5 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014.

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 6 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.173,29 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFI CIE
	Norte:	Intersección entre Calle La Cocha y Calle E8C	---	0,00 m.	239,95 m ²
	Sur:	Lote “1”	---	14,52 m.	
	Este:	Calle E8C	---	40,22 m. LD	
	Oeste:	Calle Josefina Abad Jauregui	---	47,21 m. LD	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 1 (Área Municipal)	---	11,32 m.	185,10 m ²

ORDENANZA No.

	Sur:	Lote "25"	---	13,49 m.	
	Este:	Calle E8E	---	15,50 m.	
	Oeste:	Lote "24" Lote "23"	8,56 m 6,02 m	14,58 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Propiedad Particular	---	14,95 m.	19,50 m ²
	Sur:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)	---	15,09 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	1,77 m.	
	Oeste:	Calle E8E	---	0,87 m	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 4	Norte:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)	---	11,94 m.	728,74 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	---	2,26 m.	
	Este:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)	---	143,57 m.	
	Oeste:	Calle E8E	14,03 m	152,92m.	
		Lote "45"	8,71 m		
		Lote "45"	15,01 m		
		Lote "44"	12,54 m		
		Lote "43"	10,94 m		
		Lote "42"	9,83 m		
		Lote "41"	8,98 m		
		Lote "40"	8,32 m		
		Lote "39"	7,81 m		
		Lote "38"	7,37 m		
	Lote "37"	7,81 m			
	Lote "36"	7,50 m			
	Lote "35"	7,50 m			

- 144 -
Ciento Cuarenta y

ORDENANZA No.

	Lote "34"	7,50 m	
	Lote "33"	9,30 m	
	Lote "32"	9,77 m	

Artículo 9.- Inclúyase dos artículos innumerados después del artículo 6 de la Ordenanza No. 0492 sancionada el 17 de febrero del 2014 con el siguiente texto:

"Artículo...:- De la faja de protección por red de agua potable (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por faja de protección por red de agua potable (Área Municipal) un área total de 686,20 m2 de conformidad al siguiente detalle:

FAJA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección por Red de Agua Potable 1 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 61,89 m2
	Norte:	Propiedad Particular	---	10,54 m.	
	Sur:	Área verde 2	---	11,32 m.	
	Este:	Calle E8E	---	6,01 m.	
	Oeste:	Lote 24	---	5,55 m	

FAJA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 624,31 m2
	Norte:	Área Verde 3	---	15,09 m.	
	Sur:	Propiedad Particular	---	4,79 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	149,42 m.	
	Oeste:	Calle E8E Área Verde 4 Área Verde 4	6,02 m 11,94 m 143,57 m	161,53 m	

"Artículo...: Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad- Los propietarios 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

ORDENANZA No.

presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que e inicien 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 Comité Promejoras Barrio Prados del Conde 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. 195-AT-DMGR-2018, de fecha 19/07/2018, el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Prados del Conde” de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Prados del Conde” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes expuestos.

Riesgo por eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC “Prados del Conde” de la parroquia Turubamba presenta condiciones de Riesgo Alto, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Prados del Conde” es Riesgo Moderado tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Prados del Conde”, 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 (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.)*

ORDENANZA No.

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

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

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC “Prados del Conde”, se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer*

ORDENANZA No.

parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.

- *Posterior a la regularización del AHHYC "Prados del Conde", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- *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 los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

Recomendaciones Generales

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

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*

ORDENANZA No.

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Prados del Conde” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas”.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 13 años de existencia y con 48,89% de consolidación de viviendas y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza”.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

Calle E8C variable de 8,00 m a 9,00 m

Calle N49C de 9,00 m

Calle E8E de 15,00 m

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social son las siguientes:

Calzadas 100%

ORDENANZA No.

<i>Aceras</i>	100%
<i>Bordillos</i>	100%
<i>Agua Potable</i>	100%
<i>Alcantarillado</i>	70%
<i>Energía Eléctrica</i>	100%

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 9 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 9.- 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 propietarios 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 13.- Sustitúyase el artículo 10 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 10. Del Control de ejecución de obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca”

Artículo 14.- Sustitúyase el artículo 11 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 11. De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano vigente.

Artículo 15.- Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 12. 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 Prados del Conde quedan gravados con primera,

ORDENANZA No.

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 16.- Sustitúyase el artículo 13 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 13. De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los propietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde 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 17.- Sustitúyase el artículo 14 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los propietarios 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”.

Artículo 18.- Sustitúyase el artículo 16 de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, por el siguiente:

“Artículo 16. Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente”

Artículo 19.- Sustitúyase en la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, la Disposición Final con el siguiente texto:

“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..... de de 2018.

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 dede y de de 2018.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

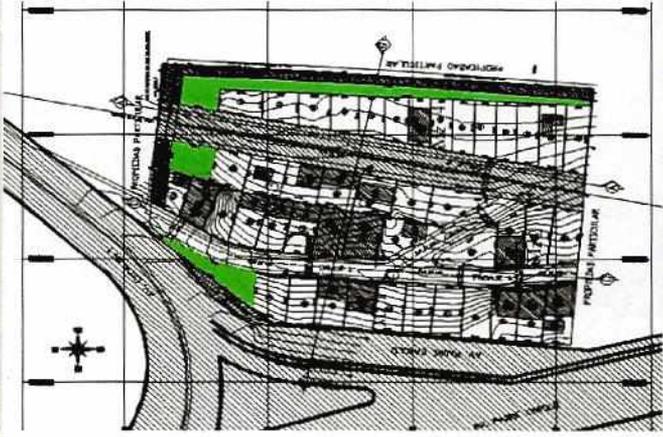
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

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

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

"COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE" ADMINISTRACIÓN LOCAL QUITUMBE - PARROQUIA TURUBAMBA



LOTE	AREA (m ²)
22	179,04
35	179,07
36	170,59
37	168,43
38	150,62
39	150,60
40	150,47
41	150,53
42	150,82
43	150,77
44	150,45
45	151,28

EXCEPCIONES



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	13 años	CONSOLIDACIÓN:	49,89 %
NÚMERO DE LOTES:	45	POBLACIÓN BENEFICIADA:	180 Hab.
ZONIFICACIÓN:		D3(D203-80)	
LOTE MÍNIMO:		200 m ²	
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:		(D) Sobre línea de fábrica	
USO PRINCIPAL:		(R2) Residencia MEDIANA DENSIDAD	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		(SU) Suelo Urbano	
INFORME DE RIESGOS :		Nº. 282- AT-DMGR-2017 / 21 de Diciembre de 2017 / ,Riesgo Alto Mitigable Lotes 17 y 32/Moderado Mitigable Lotes 8,12,13,35,36,37,38,39,40,41 y 51 y Riesgo Bajo Mitigable	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:		8.700,15	m ²
ÁREA DE VIAS Y PASAJES		4.002,88	m ²
ÁREA VERDE Y COMUNAL		1.173,29	m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE (ÁREA MUNICIPAL):		686,20	m ²
ÁREA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE EN LOTES:		79,88	m ²
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL CALLE JOSEFINA ABAD JAUREGUI:		304,34	m ²
ÁREA BRUTA TOTAL:		14.946,74	m ²
			% ÁREA VERDE 13,49
			UNIPROPIEDAD
			UERRB-Q



Obras de Infraestructura Existentes:	Obras Civiles Ejecutadas :
Agua Potable	0% Calzada
Alcantarillado	30% Aceras
Energía Eléctrica	0% Bordillos
	0%

Oficio No.: SG- 2394

Quito D.M., 06 OCT. 2016

Ticket GDOC: 2016-113161; 2016-110991;
2016-113131; 2016-162251; 2016-111049; 2016-
508800; 2016-113142; 2015-112924; 2016-
501707; 2016-111009

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de las Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados conocidas en sesión ordinaria del Concejo de 6 de octubre de 2016.

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate de los proyectos de Ordenanza de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social conocidos en primer debate en sesión de 6 de octubre de 2016, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

1. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Vertiente Unida", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- En el informe aparece un porcentaje mayor de los copropietarios.
- Los lotes Nos. 10, 11, 12, 20, 22 y 23 se encuentran en zona de protección ecológica (protección de quebrada), de acuerdo a la información del PUOS 2011, por lo que se debe actualizar.

b) Concejales Carlos Páez:

- El porcentaje de área verde es bastante menor, se debe trabajar con la comunidad para que incorpore un área más extensa al área verde y comunitaria.

Página 1 de 6

c) Concejal Jorge Albán:

- En el mismo sentido, se debe procurar que la gente cuenta con suficientes áreas verdes, de no ser posible se debe identificar un área verde cercana al asentamiento que se pretende regularizar.
- Si bien es cierto, para estos procesos de regularización, se hacen excepciones a las normas generales para las subdivisiones, fraccionamientos o urbanizaciones, estas excepciones deben manejarse con ciertos criterios que permitan una regularización encaminada a que el asentamiento se integre a la ciudad, en la medida de lo posible, en la misma situación que las demás zonas de la ciudad.

d) Concejala Luisa Maldonado:

- Se deben identificar si existe suficiente área verde y equipamiento en el sector que pueda suplir la falta de área verde en el asentamiento.
- La UERB debe manejar un cuadro con un catastro de las áreas verdes que se encuentren en el área de influencia del asentamiento en regularización.
- En el informe o presentación que realiza la UERB debe detallarse las áreas verdes, bienes y servicios que se encuentran en las zonas cercanas al asentamiento.

e) Concejala Anabel Hermosa:

- Se deben considerar todos los cambios de uso de suelo que sufrió el asentamiento a fin de ajustar el proyecto de Ordenanza.
- El área verde debe ser parte del hábitat digno que ayude a mejorar la calidad de vida de la gente por lo que se debe, de manera obligatoria, identificar áreas verdes dentro del asentamiento o en los barrios colindantes.

f) Concejala Soledad Benítez:

- Hay 6 lotes que están localizados en borde de quebrada, se debe informar en qué condición están esos lotes.

2. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), a favor de sus copropietarios.

2394

a) Concejala Soledad Benítez:

- En la Ordenanza se plantea que es el barrio es que realiza las obras de urbanización; sin embargo, en la Ordenanza se establece que el asentamiento pagará las contribuciones especiales por las mejoras que se realicen en el sector.
- Se debe incorporar un cuadro de obras de mitigación.

3. 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.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

4. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santa Ana Alta de Cotocollao", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Soledad Benítez:

- Se debe revisar el artículo 10 de la propuesta, ya que el segundo inciso se contradice con el COOTAD; además, el asentamiento debe pasar por un cambio de zonificación.

b) Concejala Anabel Hermosa:

- El en artículo 4, se debe aclarar el área de los pasajes y vías internas.

c) Concejala Susana Castañeda:

- Así como en el expediente constan el certificado de gravámenes junto con el listado de los copropietarios o beneficiarios del asentamiento.

5. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativas de Vivienda "Yaguachi Alto" y "Por Nuestros Hijos", a favor de sus socios.

Página 3 de 6

a) Concejal Jorge Albán:

- Se debe aclarar cuáles son las áreas que efectivamente se transfieren al municipio como área verde, cuáles son las áreas que se habilitarán como espacios recreacionales y de equipamiento y cuáles corresponden a otras áreas que se imputarán al área verde.

6. Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0492, sancionada el 17 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde, a favor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras Barrio Prados del Conde.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Se debe actualizar en el proyecto de Ordenanza la zonificación actual del asentamiento.

7. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "El Muelle Segunda Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejal Carlos Páez:

- En los informe debe constar los antecedentes del asentamiento y el número de lotes que están exceptuando el requerimiento mínimo en cuanto a tamaño.
- Hay una consolidación del 80%, por lo que se debe llegar a un acuerdo con los beneficiarios para que ese asentamiento considere ese 20% que falta por consolidarse, dentro de las áreas verdes ya que el porcentaje de estas áreas reflejan un valor igual a cero.

8. Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0527, sancionada el 21 de febrero de 2014, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Central Pro Mejoras del Barrio Bellavista Cuarta Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

9. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité del Barrio "Playas del Norte", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Debería incorporarse un artículo que declare al asentamiento como de interés social (en todos los proyectos de Ordenanza)

10. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras Barrio San Vicente de Calderón" y otros, a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Se debe incluir el certificado de gravámenes para verificar los nombres de los copropietarios y el porcentaje de la copropiedad a fin de cubrir el 100% de derechos y acciones.
- Se deben corregir los porcentajes de los copropietarios ya que en la información que se presenta se hablan de 36 propietarios cuando actualmente son 196.
- Existe un juicio de prescripción adquisitiva de dominio en contra de algunos copropietarios, se debe establecer en un informe cuáles son los lotes que estarían involucrados en estos procesos.

b) Concejal Jorge Albán:

- Se debe dejar constancia expresa de las áreas que se encuentran en zonas de riesgo mitigable y no mitigable, a fin de determinar las áreas de exclusión del proceso de regularización.
- Antes del segundo debate se debe aclarar el número exacto de lotes que se van a regularizar.
- Al tratarse de una zona rural si se pretende un cambio de uso, se debe contar de manera obligatoria por el análisis de la autoridad agraria nacional, en cumplimiento de la Ley Orgánica de Tierras.

c) Concejal Luis Reina:

- Se deben tomar en cuenta la vocación y usos de la tierra a fin de cumplir con los procedimientos establecidos en la nueva normativa nacional que regulan aspectos de tierras y de los Gobiernos Autónomos.
- Se debe excluir las áreas que no entran en el proceso de regularización.

d) Concejala Carla Cevallos:

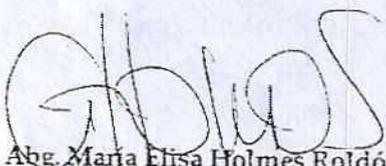
- Tanto la Unidad Especial Regula Tu Barrio como la Secretaría de Seguridad, Gobernabilidad y Gestión de Riesgos, deben actualizar sus informes a fin de que se ratifiquen o rectifiquen la información y recomendaciones constantes en los mismos.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 6 de octubre de 2016, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós

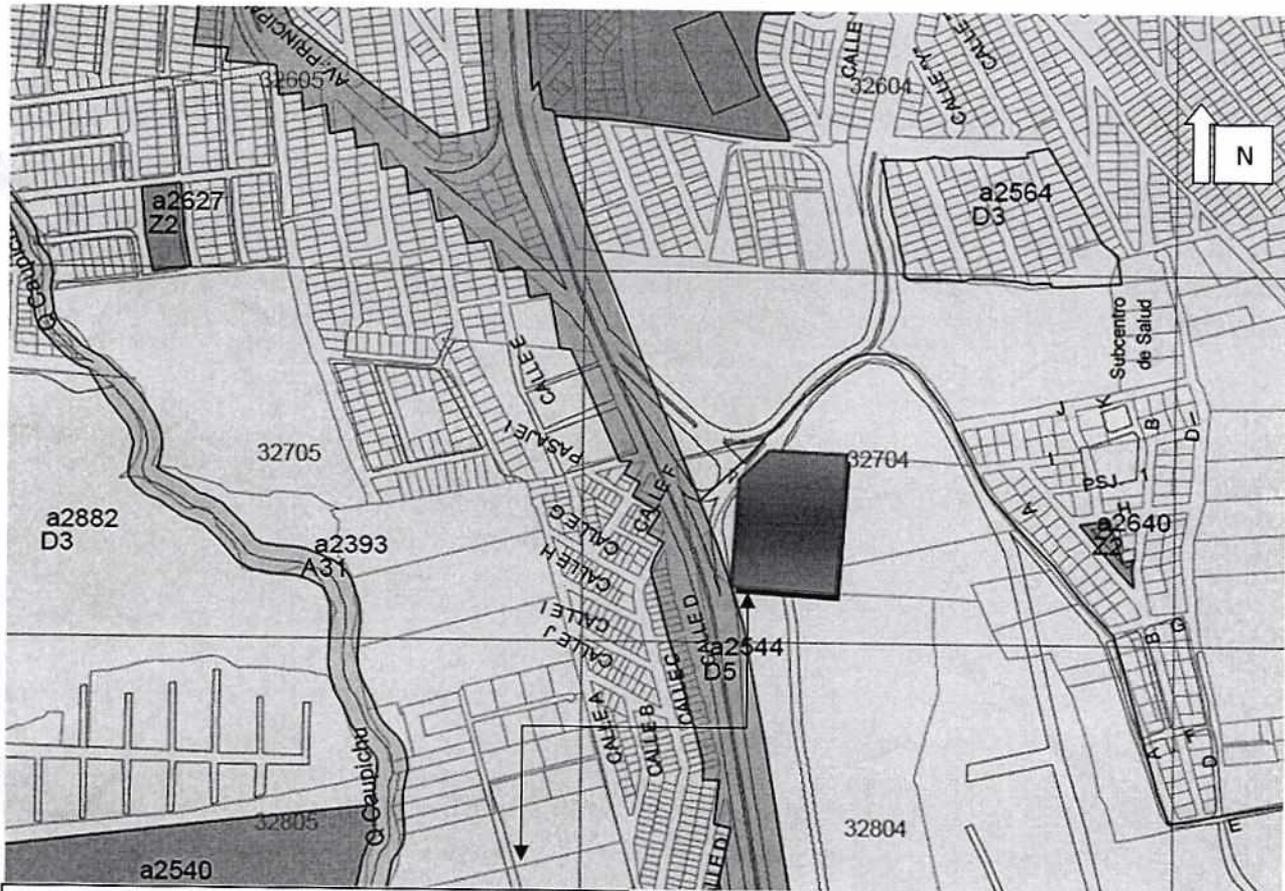
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Prosecretaria	2016-10-06	
Aprobado por:	M E. Holmes	Secretaria General	2016-10-06	

Copia: Expediente original a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO:
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE A FAVOR DEL COMITÉ
PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE
EXPEDIENTE N° 278 Q
INFORME N°. 003-UERB-Q-SOLT-2016

UBICACIÓN:



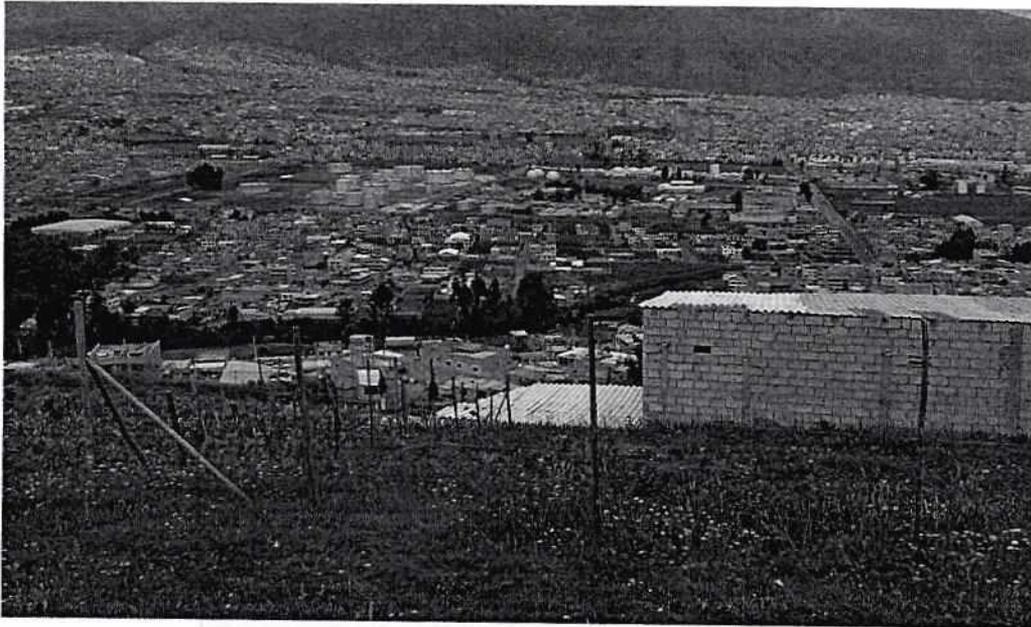
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Parroquia: TURUBAMBA
Barrio/Sector: MUSCULOS Y RIELES
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	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Ubicados al sur oriente del Distrito Metropolitano de Quito en la parroquia de Turubamba en la Zona Quitumbe, el Comité Promejoras del Barrio " Prados del Conde", fue aprobado mediante Ordenanza No 0492 sancionada el 17 de febrero de 2014. Se procede con la reforma a la ordenanza por inconsistencia en la implantación de la red de agua potable.

El Comité Promejoras del Barrio " Prados del Conde", es considerado un asentamiento de Interés Social, al presentar las siguientes condiciones:

- a) La vivienda tiene servicios inadecuados: es decir viviendas sin conexión de acueductos o tubería, o sin agua potable y luz eléctrica.
- b) El hogar tiene una alta dependencia económica: aquellos con más de 3 miembros por persona ocupado y que el Jefe(a) del hogar sea el único sustento económico.

De la inspección realizada el 25 de marzo de 2016, se considera que la población de este asentamiento no puede acceder o carece de los recursos para satisfacer las necesidades físicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida tales como la alimentación, la vivienda, la educación y el acceso al agua potable por la falta de medios para poder acceder a tales recursos, como el desempleo, la falta de ingresos o un nivel bajo de los mismos, con estos antecedentes se considerado como barrio de interés social, por lo que deberá ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

El asentamiento tiene el 48,89% de consolidación.

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Página 2 de 13

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PROMEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. HÉCTOR PAREDES
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	11 AÑOS
Nº DE SOCIOS	45 SOCIOS
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	180 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	48.89 %
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 00042 aprobado con fecha 27 de Mayo del 2010. • Of. s/n listado de socios • Acta de Asamblea s/n, de fecha 01 de marzo del 2015, dentro de la cual se menciona la actualización de la directiva y estatutos dentro del MIDUVI

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>Según consta en escritura:</p> <p>1.- El sector donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio PRADOS DEL CONDE , está ubicado en el lote número 6 (seis) en la parte alta del sector el Beaterio de la parroquia de Chillogallo, (hoy parroquia Turubamba) del cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>2.- DE LA PROPIEDAD:</p> <p>Mediante escritura de compraventa de 24 de diciembre de 2010 ante el notario Cuárto encargado, del Cantón Quito, Dr. Líder Moreta Gavilanes inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de febrero de 2011 los cónyuges Eduardo Edmundo Romero Armas y Lucia Liliana Malquín Rueda venden a favor del Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde representada por su presidente el señor Héctor Manuel Paredes Rodríguez conforme a su nombramiento, el lote número seis ubicado en la parte alta del sector el Beaterio de la parroquia Chillogallo.</p> <p>LINDEROS DE LA PROPIEDAD TRANSCRITOS EN FORMA TEXTUAL DE LA ESCRITURA:</p> <p>"NORTE, con cincuenta y cinco metros de extensión con</p>
--	---

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Página 3 de 13

<p>LINDEROS DE LA PROPIEDAD:</p>	<p>terrenos que en esta fecha adquiere el señor Segundo Guanotasig, y por el NOROCCIDENTE con la misma extensión, camino público de por medio, por el SUR, con noventa y nueve metros de extensión, así mismo con terrenos de la propiedad de la señora Rosa Pérez de Carrión, por el OCCIDENTE, en parte con ciento dieciséis metros con terreno que esta misma fecha adquiere el señor Melchor Simba Taco y el resto con cuarenta metros con el señor Cesar Alberto Simba Taco y por el OCCIDENTE con ciento ocho metros de extensión con terrenos de propiedad de la Señora Rosa Pérez de Carrión linderos y dimensiones que totalizan los quince mil metros materia de la presente compraventa. Mediante y Testimonio de la Escritura Pública de Rectificadora y Aclaratoria otorgada el diecinueve de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el doctor Hugo Cornejo Rosales Notario Sexto del Cantón Quito, e inscrita el veinte y cinco de julio de mil novecientos setenta y nueve el lote en referencia establece sus linderos y dimensiones que consta en escritura, siendo todos ellos correctos, pero el limite referente al Occidente, no es a esta dirección sino al Oriente, con las mismas delimitaciones, esto es por el Oriente lote número seis adjudicado a los cónyuges Luis Alfredo Simba Taco y María Marcelina Guanocunga Gualotuña, limita en parte con ciento dieciséis metros con terrenos que en esa fecha adquiere el señor Melchor Simba Taco y el resto con cuarenta metros con terrenos que se vendieron al señor Cesar Alberto Simba Taco, en lo que corresponde al límite Occidente se encuentra perfectamente delimitado".</p> <p>ORDENANZA No. 0492 de 17 de febrero de 2014</p> <p>Mediante Ordenanza No 0492 sancionada el 17 de febrero de 2014 protocolizada ante el Notario Séptimo Dr. Omar Pino Bastidas el 17 de febrero de 2016, se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde de la cual se solicita reforma.</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>CUERPO CIERTO</td> <td>SI</td> <td>DERECHOS Y ACCIONES</td> <td>NO</td> </tr> </table>	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO		
<p>OTORGADO POR:</p>	<p>LOS CONYUGES EDUARDO EDMUNDO ROMERO ARMAS Y LUCIA LILIANA MALQUIN RUEDA</p>				
<p>A FAVOR DE:</p>	<p>COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE</p>				
<p>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</p>	<p>24 de diciembre de 2010</p>				

[Handwritten signature]

*- 86 -
 ciento y seis*

NOTARIO:	NOTARIO Dr. LIDER MORETA GAVILANES	NOTARIA CUARTA	CANTÓN : QUITO	PROVINCIA: PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	16 de febrero de 2011 ✓			
SUPERFICIE:	TIENE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE QUINCE MIL METROS CUADRADOS ✓			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	C240302245001 de 16/02/2016 No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibición de enajenar. ✓			

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	163362 ✓							
Clave Catastral:	32704 15 005 ✓							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3 (D203-80) ✓							
Lote mínimo:	200 m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fabrica ✓							
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:						
Número de lotes	45 ✓							
Consolidación:	48,89 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	0% ✓	Bordillos	0% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0% ✓	Alcantarilla do	30% ✓	Energía eléctrica	0% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Calle E8C ✓ Calle N49C ✓ Calle E8E ✓ variable de 8,00 m a 9,00 m de 9,00 m de 15,00 m ✓							

Área Útil de Lotes:	8.700,15 ✓	m ²	58,21% ✓
Área de Vías y Pasajes:	4.002,88 ✓	m ²	26,78% ✓
Área Verde y Comunal:	1.173,29 ✓	m ²	7,85% ✓
Área de Protección por Red de Agua Potable (Área Municipal)	686,20 ✓	m ²	4,59% ✓
Área de Protección por Red de Agua Potable en Lotes	79,88 ✓	m ²	0,53% ✓
Área de afectación Vial por calle Josefina Abad Jauregui	304,34 ✓	m ²	2,04% ✓
Área total del terreno (Área a escriturar):	14.946,74 ✓	m ²	100,00% ✓

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.173,29	m ²	13,49% ✓
--	----------	----------------	----------

ÁREA VERDE Y COMUNAL						
Área Verde 1	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Intersección entre Calle La Cocha y Calle E8C ✓	---	0,00 m. ✓		239,95 m ²
	Sur:	Lote "1" ✓	---	14,52 m. ✓		
	Este:	Calle E8C ✓	---	40,22 m. LD ✓		

	Oeste:	Calle Josefina Abad Jauregui ✓	---	47,21 m. ✓ LD	
--	--------	--------------------------------	-----	------------------	--

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 185,10 m2
	Norte:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 1 (Área Municipal) ✓	---	11,32 m. ✓	
	Sur:	Lote "25" ✓	---	13,49 m. ✓	
	Este:	Calle E8E ✓	---	15,50 m. ✓	
	Oeste:	Lote "24" ✓ Lote "23" ✓	8,56 m ✓ 6,02 m ✓	14,58 m. ✓	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 3	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 19,50 m2
	Norte:	Propiedad Particular ✓	---	14,95 m. ✓	
	Sur:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal) ✓	---	15,09 m. ✓	
	Este:	Propiedad Particular ✓	---	1,77 m. ✓	
	Oeste:	Calle E8E ✓	---	0,87 m. ✓	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 4	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 728,74 m2
	Norte:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal) ✓	---	11,94 m. ✓	
Sur:	Propiedad Particular ✓	---	2,26 m. ✓		

	Este:	Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)	---	143,57 m.
	Oeste:	Calle E8E ✓ Lote "45" ✓ Lote "45" ✓ Lote "44" ✓ Lote "43" ✓ Lote "42" ✓ Lote "41" ✓ Lote "40" ✓ Lote "39" ✓ Lote "38" ✓ Lote "37" ✓ Lote "36" ✓ Lote "35" ✓ Lote "34" ✓ Lote "33" ✓ Lote "32" ✓	14,03 m ✓ 8,71 m ✓ 15,01 m ✓ 12,54 m ✓ 10,94 m ✓ 9,83 m ✓ 8,98 m ✓ 8,32 m ✓ 7,81 m ✓ 7,37 m ✓ 7,81 m ✓ 7,50 m ✓ 7,50 m ✓ 7,50 m ✓ 9,30 m ✓ 9,77 m ✓	152,92m.

FAJA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección por Red de Agua Potable 1 (Área Municipal)		LINDERO	LINDERO		SUPERFICIE
			En parte	Total	
	Norte:	Propiedad Particular ✓	---	10,54 m.	61,89 m ²
	Sur:	Área verde 2 ✓	---	11,32 m.	
	Este:	Calle E8E ✓	---	6,01 m.	
	Oeste:	Lote 24 ✓	---	5,55 m	

FAJA DE PROTECCIÓN POR RED DE AGUA POTABLE (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección por Red de Agua Potable 2 (Área Municipal)		LINDERO	LINDERO		SUPERFICIE
			En parte	Total	
	Norte:	Área Verde 3 ✓	---	15,09 m.	624,31 m ²
	Sur:	Propiedad Particular ✓	---	4,79 m.	

32
 Ochenta y dos

Este:	Propiedad Particular ✓	---	149,42 m.
Oeste:	Calle E8E ✓ Área Verde 4 ✓ Área Verde 4 ✓	6,02 m ✓ 11,94 m ✓ 143,57 m ✓	161,53 m ✓

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	22 ✓	179,04 ✓
35 ✓	179,07 ✓	
36 ✓	170,59 ✓	
37 ✓	168,43 ✓	
38 ✓	150,62 ✓	
39 ✓	150,60 ✓	
40 ✓	150,47 ✓	
41 ✓	150,53 ✓	
42 ✓	150,82 ✓	
43 ✓	150,77 ✓	
44 ✓	150,45 ✓	
45 ✓	151,28 ✓	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando-TV-015-2016 ✓ de fecha 17 de Febrero del 2016 ✓, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° SG 0469 ✓ que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 05 de Febrero de 2016. ✓ Informe Técnico No. 010-GCBIS ✓ 2016 ✓ de Cabidas, Linderos, Coordinadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 30 de Marzo de 2016. ✓ Informe Técnico de Riesgos N. 022-AT-DMGR-2016, con fecha 20/02/2016. ✓ Informe técnico N° 5 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 03 de Marzo de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".
-----------------------	---

<p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO -No.564943 del Predio 163362 de fecha 28 de Enero del 2016.</p> <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma y valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Arq. Rocío Carrilló, con fecha Enero de 2016.

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."
- Sobre este asentamiento procede una reforma a la ordenanza en el sentido de una mala implantación de la red de agua potable, por tanto una mala ubicación del área de protección por red de agua potable, lo que altera el área útil de lotes, área verde y comunal y áreas de protección por red de alta tensión.
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 100%, Alcantarillado 70% y Energía Eléctrica 100%.
- 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 11 años de existencia, con 48,89% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "E8C" variable de 8,00 m a 9,00m., Calle "N49C" de 9,00 m. y Calle "E8E" de 15,00 m.
- Número de lotes 45, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura es de 15.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.946,74 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 53,26 metros cuadrados, que corresponde al 0,36%, 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 TÉCNICA

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Página 10 de 13

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 11 años de existencia, con 48,89% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo de 200 m², 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, además aprobar por excepción: Lote N. 22, Lote N. 35, Lote N. 36, Lote N. 37, Lote N. 38, Lote N. 39, Lote N. 40, Lote N. 41, Lote N. 42, Lote N. 43, Lote N. 44 y Lote N. 45; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- 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 la calificación del riesgo y acatar recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.022- AT-DMGR-2016, de fecha 20/02/2016, que establece:

"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Prados del Conde de la parroquia Turubamba", 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 Mitigable en su totalidad frente a movimientos en masa."

"Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Prados del Conde de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo Alto."

"Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Prados del Conde de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo Bajo."

"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 regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan."

"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 gestionaran 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 adoptaran obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus**

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Página 11 de 13

territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus proceso de ordenamiento territorial”.

“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.”

“Todos los procesos dentro del proyecto de regularización 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 (Ordenanzas Metropolitanas N°. 171 y N°. 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°. 432;”

“El AHHYC Prados del Conde de la parroquia Turubamba 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 Prados del Conde de la parroquia Turubamba conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto si el caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas.”

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio “Prados del Conde”, respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deben **contratar un estudio geológico – geotécnico** que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir y edificar las viviendas, cada respectivo propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alto según la evaluación técnica realizada.”

“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), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO PRADOS DEL CONDE

Página 12 de 13

edificaciones actuales, sus propietarios deberán contratar un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n)."

"Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial interno, asegurando su estabilidad; y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material."

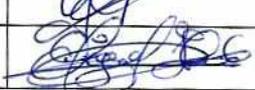
"Los desbanques y cortes de camino realizados deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros de protección, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo de la reforma a la ordenanza 0492 sancionada el 17 de febrero de 2014 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde, a favor del Comité Promejoras del Barrio Prados del Conde**, 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	16/03/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	16/03/2016	

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 13/02/2016

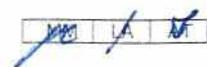
1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 774934; Y: 9964570 Z: 3044 msnm aprox.	QUITUMBE	TURUBAMBA	PRADOS DEL CONDE

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrando por el camino hacia el sector de la Cocha en la Avenida Padre Carolo	Regular	OF. No.029-UERB-2016;	S/N
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "Prados del Conde" Clave catastral: 3270415005 Clave predial: 163362		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción				
Área	45 predios en el AHHC Prados del conde con una área total de 14 820,55 m ²				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente es de tipo Área de Promoción en su totalidad.				
Relieve	El terreno donde está asentado se localiza al Nor oriente de la parroquia Turubamba. El área evaluada está ubicada entre las cotas 3070 m.s.n.m. y los 3035 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 35 metros. El terreno presenta una ladera con moderada pendiente. Con una inclinación que va desde los 6 a 35 grados o de 12% a 42% en su superficie.				
Número de Edificaciones	20				
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal)	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con zinc; el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico del levantamiento de la UERB e imágenes de google earth; Además se manifiesta que existen casas de una, dos y tres plantas con los materiales descritos				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		10	60	30	
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque, ladrillo y cerramientos de madera	Losa, eternit y zinc.	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si	Si	si	no	no
Otro tipo de información física relevante	El acceso principal para llegar al barrio es por el Ingreso a la Cocha y esta asfaltada No existe infraestructura eficiente para el manejo de aguas de escorrentía y pluviales Sus calles y pasajes están adoquinadas, sin bordillos ni sumideros. Disponen de los servicios básicos como: energía eléctrica, agua y alcantarillado sanitario.				



3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Alta	Intensidad Moderada	Caída de ceniza de menor peligro

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo y adicionalmente hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de fenómenos de remoción en masas conforme se detalla; **Moderado 5%, Alto 75% y Muy Alto 20% de Susceptibilidad de movimientos en masa.** Lo que se constato con la visita de campo, donde se aprecio el área de estudio del asentamiento humano con la característica mencionada, Así mismo, presenta la siguiente estabilidad geomorfológica: **Medianamente Favorable** en un 100% de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a secuencias de materiales volcánicos, los cuales se encuentra consolidados; supra yaciendo a este depósito volcánico se encuentran capas de ceniza volcánica (color café-amarillento), las cuales se encuentran intercaladas con pequeñas capas de lapilli y horizontes de aproximadamente 1cm de arena color gris, por lo cual se ven afectados por la erosión eólica y las lluvias en el área de estudio. Toda esta secuencia volcánica se encuentra cubierta por una capa de suelo de color café negruzco.

Factores agravantes/atenuantes

	Altura del talud		Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente		Estado del Talud		Tipo de Caudal		Estabilidad		Agua / Suelo	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	0-5	X	< de 30°	X	< 10 m	X	No fisurado	X	Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m		Regular		Ocasional		Poco estable		Humedecido	
3	10-20		de 45° a 60°		50-100 m		Escombros		Permanente		Inestable		Aforamiento	
4	>20-30		de 60° a 90°		>100 m		Fisurado		Crecido		Crítico		Si/Saturado	

En la actualidad:

- Litología: Cangagua sobre sedimentos del Machangara

- Cobertura de suelo: el 40% del macro lote se encuentra cubierto por viviendas, sin embargo existen zonas que poseen sembríos de ciclo corto.
- Drenajes: Dentro del AHHYC Prados del Conde, se observa que la escorrentía superficial son conducidos a favor de la pendiente que se conectan con la vía principal.

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

Quito está expuesto a amenazas sísmicas debido a que está asentado sobre el denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ). Este sistema de fallas activas se prolonga a lo largo de 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo.

Adicionalmente, existen dos estudios de microzonificación sísmica para el territorio del DMQ, uno fue elaborado por la empresa EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES (ERN) en 2012 y el otro fue elaborado por el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (IG-EPN) en 2013. Los dos estudios presentan los resultados del comportamiento del suelo (máximas aceleraciones del suelo esperadas) para diferentes escenarios sísmicos. Sin embargo, para el análisis del peligro sísmico se consideró un sismo con un período de retorno de 475 años. El primer estudio (ERN, 2012) reporta aceleraciones sísmicas del suelo, para la mancha urbana, con valores comprendidos entre 210 a 230 cm/s². El segundo estudio (IG-EPN, 2013) publicó valores con un rango entre 330 a 360 cm/s² para el mismo escenario, lo cual equivale a valores entre 35-40 % más altos que el primer estudio. Esto quiere decir que el estudio del IG-EPN pronostica mayores niveles de movimiento del suelo que el estudio de ERN, lo cual se traduce en mayores niveles de daños esperados en las edificaciones de Quito, en el caso de que se concrete dicho escenario sísmico.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Para analizar esta amenaza se enfocara el análisis de los dos principales centros volcánicos cercanos a la zona de estudio y que son considerados geológicamente activos, los mismos en un eventual escenario de erupción podrían llegar a causar daños directos al sector evaluado.

Volcán Cotopaxi

Se encuentra ubicado al suroriente del Distrito Metropolitano de Quito, es un complejo volcánico que se caracteriza por presentar una composición predominantemente andesítica. En los últimos tiempos este volcán ha presentado una reactivación poniendo de manifiesto que representa un peligro y/o amenaza para las poblaciones circundantes al centro volcánico incluido el DMQ.

El peligro volcánico más relevante que afectaría a la zona sur de Quito por una posible erupción es la caída de Piroclastos.

Durante una erupción los gases y los materiales piroclásticos (ceniza fragmentos de roca y piedra pómez) son expulsados del cráter y forman una columna eruptiva que puede alcanzar varios kilómetros de altura que puede mantenerse por minutos y horas de duración. Los fragmentos más grandes siguen trayectorias balísticas y caen cerca del volcán, mientras las partículas más finas son llevadas

por el viento y caen a mayor distancia del mismo, cubriendo grandes áreas cercanas al volcán con una capa de varios milímetros o centímetros de piroclastos. La peligrosidad de este fenómeno está en función del volumen de material emitido en la erupción, la intensidad, duración de la caída, la distancia del punto de emisión, la dirección y velocidad del viento. Las caídas piroclásticas del Cotopaxi podrían afectar a varias zonas del DMQ, especialmente a las poblaciones asentadas al sur del mismo.

Volcán Guagua Pichincha.

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado Complejo Volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 13 km al Occidente de Quito. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. Además, hacia el lado occidental del volcán han ocurrido flujos piroclásticos y lahares primarios (Robin et al., 2008).

En cuanto a los peligros volcánicos que podrían afectar a la zona sur de Quito, el más importante es la caída de piroclastos por la acción del viento que puede llevar a la columna eruptiva varios kilómetros lejos de la fuente de origen.

Caída de Piroclastos. Según el mapa de peligros del Guagua Pichincha publicado por el Instituto Geofísico la columna eruptiva podría tener en esta zona una acumulación máxima de 5 cm de material piroclástico. Esta acumulación centimétrica podría llegar a afectar tanto a la salud de las personas como a muchos techos de edificaciones que no estén construidas de acuerdo a la normativa vigente.

4.1.4 Factores agravantes/atenuantes

Las viviendas que conforman el AHHYC Prados del Conde no fueron construidas tomando en cuenta parámetros de sismo-resistencia estructural, ni la carga portante del suelo. Ambos factores son muy importantes para reducir posibles daños asociados a amenazas sísmicas y por inestabilidad de terrenos. Así, la resistencia sísmica de las estructuras en las construcciones del sector no está garantizada.

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	6° a 35° o de 12% a 42%.
Profundidad de Quebrada	N/A
Cima de colina/loma	Ladera con moderada pendiente.
Relleno de Quebrada	N/A

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos todos los lotes, de los cuales 20 están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el

levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y que se comprobó con la visita de campo. Y respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta una ladera con moderada pendiente. Con una inclinación que va desde los 6 a 35 grados o de 12% a 42% en su superficie. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea de **Alto** en su totalidad.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 70% de las construcciones presentan una **Vulnerabilidad Media** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

Sistema Vial: La red vial que conduce al área en estudio es regular, ya que la mayoría de vías o accesos de entrada son en terreno afirmado y no poseen obras adecuadas para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Alta** en temporada de lluvias.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC en análisis de Prados del Conde, se encuentra dentro de la Parroquia de Turubamba. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos y medios recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se expresa que poseen transporte urbano directo. El área total del terreno es de 14.820,55m², incluyendo las 20 edificaciones existentes y los 25 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 44% aproximadamente.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Prados del Conde de la Parroquia Turubamba, 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 Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Prados del Conde de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto**.

Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Prados del Conde de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Bajo**.

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 regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan.

talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas. Estudio que permitirá conocer las condiciones de mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones es muy alto según la evaluación técnica realizada.

- 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), sobretodo, 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, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial interno, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Los desbanques y cortes de camino realizados deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros de protección, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Entrada al AHHYC Prados del Conde.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio.



8.1.3 Servicios basicos en el sector existentes



8.1.4 Pendiente del sector y uso del suelo (construcción y cortes del terreno)



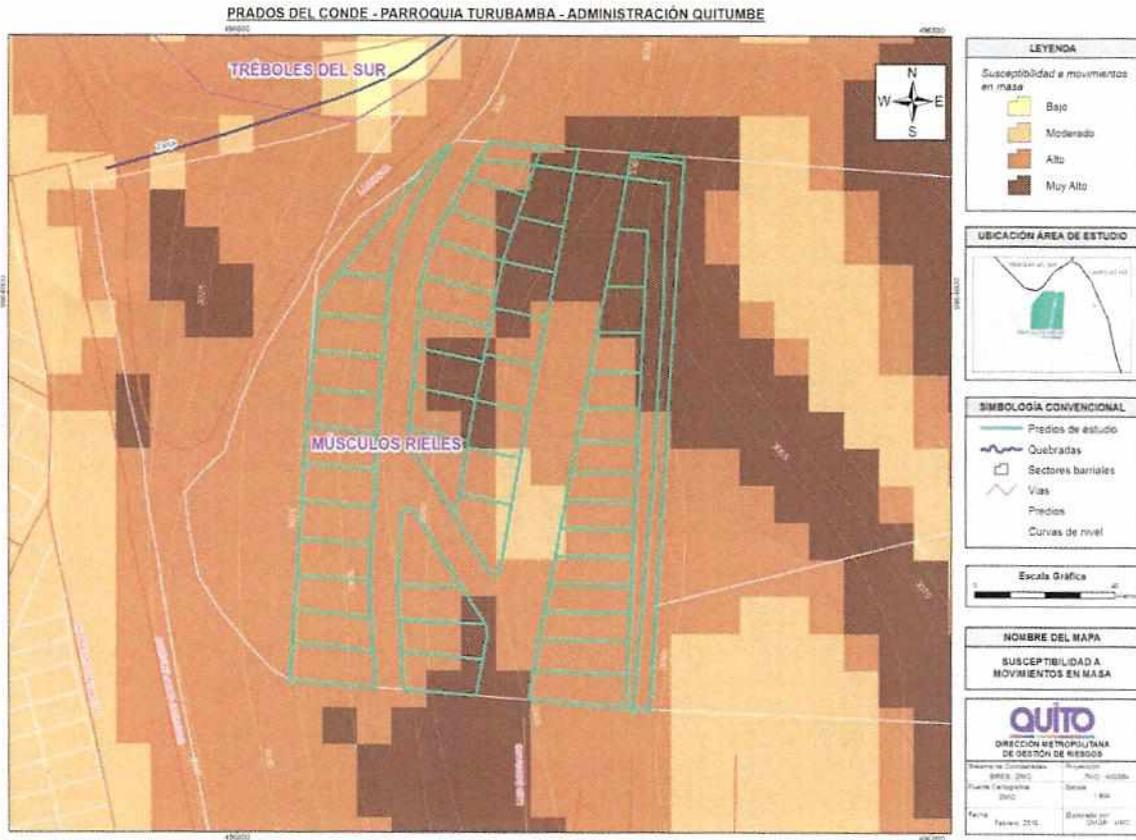
8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

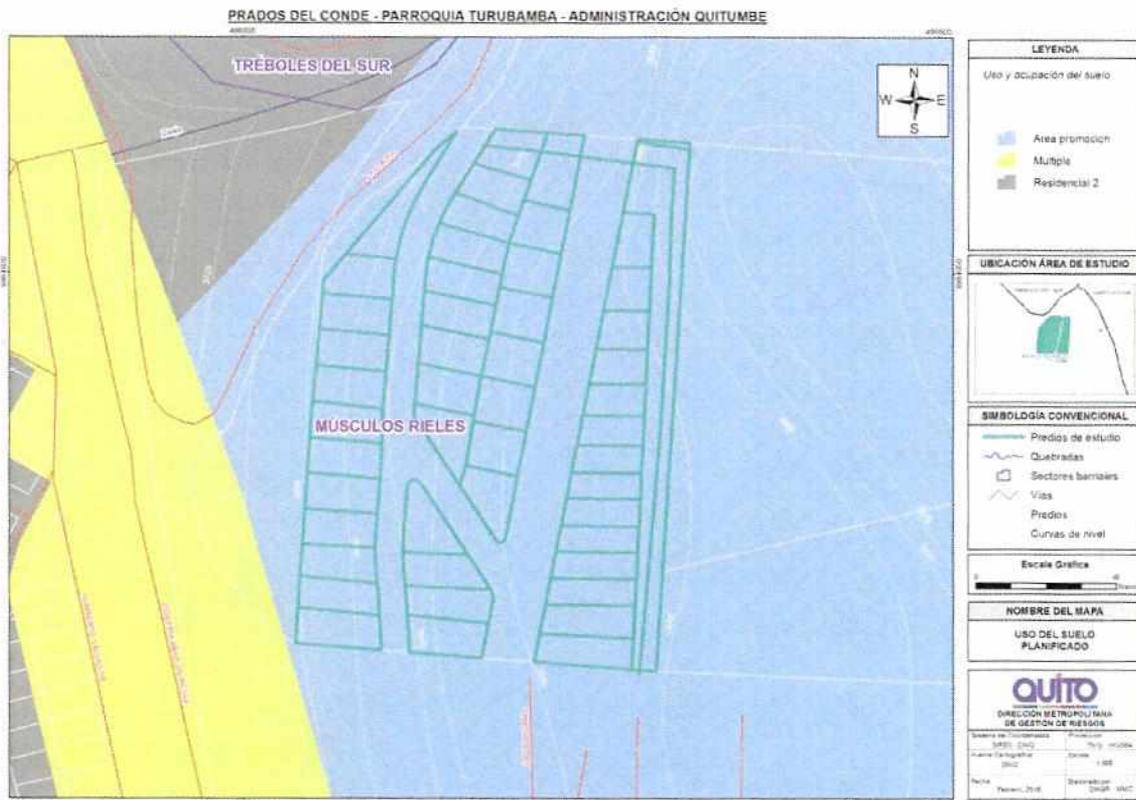


[Handwritten signatures]

8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

PRADOS DEL CONDE - PARROQUIA TURUBAMBA - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.5 Litología

PRADOS DEL CONDE - PARROQUIA TURUBAMBA - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.6 Pendientes

PRADOS DEL CONDE - PARROQUIA TURUBAMBA - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	13/02/2016 16/02/2016	
Ing. Luis Albán	Geólogo DMGR	Revisión del Informe	18/02/2016	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación del Informe	20/02/2016	