

Edición Especial No.21 , 6 de Agosto 2019

Normativa: Vigente

Última Reforma: No reformado

ORDENANZA METROPOLITANA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS No. 5328150, 5328114 y 5004657, SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA"

(Ordenanza No. 004 AHHC)

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. 1C-O-2018-350, de 9 de octubre 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 en 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, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: "Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)";

Que, 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 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;

Que/ la Mesa Institucional, reunida el 21 de diciembre de 2017, en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Ms. Ivonne En dará, Administradora Zonal Los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Camón, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la .Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Carlos Lizaraburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 21- UERB-OC-SOLT-2017, de 21 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "La Balbina", a favor de sus copropietarios.

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), y) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS Nos. 5328150, 5328114 Y 5004657, SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Art. 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés Social denominado "La Balbina", ubicado en la parroquia Amaguaña, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Balbina", 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.

Art. 2.- Especificaciones técnicas.-

Predio	5328150	5328114	5004657
Número:			

Zonificación actual:	D4(D303-80)	D4(D303-80)	D4(D303-80)
Lote mínimo:	300 m ²	300 m ²	300 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica	(D) Sobre Línea de Fábrica	(D) Sobre Línea de Fábrica
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano	(SU) Suelo Urbano

Número de lotes:	17
Área útil de lotes:	14.147,78 m ²
Área de pasajes:	301,11 m ²
Área bruta del terreno (área total):	14.448,89 m ²

El número total de lotes es de 17, signados del uno (1) al diecisiete (17) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente ordenanza.

Art. 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente, esto es D4 (D303-80), Lote mínimo: 300 m²; Horma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

Art. 4.- Clasificación del suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es, (SU) Suelo Urbano.

Art. 5.- informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Los Chillos, 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.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Balbina", 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. 296-AT-DMGR-2017, de 20 de diciembre del 2017, el mismo que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña, considerando la? amenazas, elementos expuesto? y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Balbina" en general presenta un Riesgo Baja Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no

se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad,

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.

- Riesgo por fenómenos volcánicos: el AHHYC "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.

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

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 (Protección de cortes de terreno, canalización de aguas.)
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

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

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

7 RECOMENDACIONES

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se construyan cunetas en la calle pública del lindero este y se mantengan limpias y que las alcantarillas de la calle principal se mantengan libres de residuos para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y los 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 regulación constructiva específica que deberá constar en sus 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 "La Balbina", se deberá contratar un estudio

geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.

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

Para el riesgo volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastas (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 pasible 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.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos 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 Regida Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Balbina" 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,, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Flan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 6.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "La Balbina", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, 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.

Art. 7.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la

Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Art. 8.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Art. 9.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en raso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS No. 5328150, 5328114 y 5004657, SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO

"LA BALBINA"

1.- Ordenanza 004 AHHC (Edición Especial del Registro Oficial 21, 06-VIII-2019).