

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité ProMejoras del Barrio “Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)”, cuenta con 17 años de asentamiento, 55 lotes y 220 habitantes.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)” a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”; (...) 2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”*.
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de*

## ORDENANZA No.

*los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 28 de marzo del 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco Administrador Zonal Quitumbe, Pablo Melo Coordinador UERB Quitumbe, Juan Balda Dirección de Gestión de Territorio Zonal Quitumbe, John Acosta Director Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe, Pablo Ortega Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Víctor Hugo Aguilar Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, Marco Manobanda Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Miguel Hidalgo, Mario Guerra y Gianina Rosero Responsables: Técnico, Legal y Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° **002-UERB-Q-SOLT-2016**, de 16 de marzo del 2016, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Comité ProMejoras del Barrio “Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)” a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio “Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)”.

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

## ORDENANZA No.

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "TIERRA MIA, (ETAPA 7 Y 8)", A FAVOR DEL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "TIERRA MIA, (ETAPA 7 Y 8)".**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité ProMejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)", ubicado en la parroquia Chillogallo actualmente Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los socios del predio.

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

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

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

<b>Zonificación actual:</b>	A1 (A602-50) / A7 (A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup> / 50000 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(AR) Agrícola Residencial/ (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales
<b>Clasificación de suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural
<b>Número de lotes:</b>	55
<b>Área útil de lotes:</b>	14.476,82 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	4.658,56 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y de equipamiento comunal:</b>	1.984,48 m <sup>2</sup>
<b>Área de Protección Red Alta Tensión (Área Municipal):</b>	6.495,21m <sup>2</sup>
<b>Faja Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)</b>	606,78 m <sup>2</sup>

## ORDENANZA No.

Área total de los predios (lev. topog.):	28.221,85 m <sup>2</sup>
Área total de lote 7 (lev. topog.):	14.394,04 m <sup>2</sup>
Área total de lote 8 (lev. topog.):	13.827,81 m <sup>2</sup>
Área de predio (escritura lotes 7):	13.300,00 m <sup>2</sup>
Área de predio (escritura lotes 8):	13.300,00 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 55, signados del uno (1) al cincuenta y cinco (55), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados cambiarán la zonificación para los 55 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); con área de lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS Total 240%; uso principal del suelo (R2) Residencia mediana densidad; se mantiene el uso principal de suelo: (AR) Agrícola Residencial / (PE) Protección Ecológica / Áreas Naturales.

Cambiar zonificación

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

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité ProMejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)" a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.984,48m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

**Área Verde y Comunal:**

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote "41" Lote "18"	21,24 m 24,64 m	45,88 m.	520,04 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote "40" Lote "19"	21,23 m 23,61 m	44,84m.	
	Este:	Calle S59	---	11,77 m.	
	Oeste:	Calle S59A	---	11,20 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Norte:	Pasaje Oe7A Lote "27" Lote "27"	7,26 m 14,26 m 24,21 m	45,73 m.	786,01 m <sup>2</sup>	

ORDENANZA No.

	<b>Sur:</b>	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 1 (Área Municipal)	---	30,49m. LD	
	<b>Este:</b>	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	30,06 m.	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	---	31,25 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Pasaje Oe7A	---	2,27 m.	483,93 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 2 (Área Municipal)	---	9,58m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular	---	85,51 m.	
	<b>Oeste:</b>	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	84,56 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Calle Cesar Amable Viera Radio de Curvatura	2.62 m. 5,00 m.	7,62 m.	194,50 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Intersección entre Calle S59 y Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)	---	0,00 m.	
	<b>Este:</b>	Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)	---	66,50 m.	
	<b>Oeste:</b>	Calle S59	---	63,50 m.	

**Artículo 6.-Área de Protección Red de Alta Tensión (Área Municipal).**- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)" a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el Área de Protección Red de Alta Tensión (Área Municipal), un área total de 6.495,21m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No.

Área de Protección Red de Alta Tensión (Área Municipal):

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 3.500,60 m2
	Norte:	Calle Cesar Amable Viera	---	4,54 m.	
	Sur:	Calle Camilo Orejuela Radio de Curvatura	17,15 m 5,03 m	22,18m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	301,07 m.	
	Oeste:	Área Verde 4 Calle S59	66,50 m. 232,76 m.	299,26 m.	

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 2.811,25 m2
	Norte:	Pasaje Oe7A	---	38,68 m.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada (Cornejo)	---	34,26 m. LD.	
	Este:	Área Verde 3 Faja de Protección B.S.Q. 2 (Área Municipal)	84,56 m. 15,06 m.	99,62 m.	
	Oeste:	Lote 27 Área Verde 2 Faja de Protección B.S.Q. 1 (Área Municipal)	33,89 m. 30,06 m. 16,75 m.	80,70 m.	

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 3 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 183,36 m2
	Norte:	Calle Camilo Orejuela	---	9,11 m.	
	Sur:	Pasaje Oe7A	---	16,42m.	
	Este:	Radio de Curvatura	---	12,82 m.	
	Oeste:	Lote 29	---	18,25 m.	

Artículo 7.-Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)" a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del

## ORDENANZA No.

Distrito Metropolitano de Quito la Faja de Protección Borde Superior de Quebrada, un área total de 606,78 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

### Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):

FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 1 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  452,87 m2
	Norte:	Área Verde 2	---	30,49 m. LD.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada(Cornejo)	---	30,04 m. LD.	
	Este:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	16,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	15,03 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 2 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  153,91 m2
	Norte:	Área Verde 3	---	9,58 m.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada(Cornejo)	---	10,94m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	15,00 m.	
	Oeste:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	15,06 m.	

**Artículo 8.-Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe. La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Comité Promejoras del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)"deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 038-AT-DMGR-2016, de 16 de marzo de 2016 el mismo establece que:

## ORDENANZA No.

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Tierra Mía Franjas 7 y 8“, 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 Moderado en un 85% y Riesgo Alto Mitigable en un 15% frente a movimientos en masa.”

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Tierra Mía Franja 7 y 8” presenta un nivel de riesgo Moderado, y finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Tierra Mía franjas 7 y 8” 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 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 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 deben respetar la normativa vigente de las Ordenanza 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 Tierra Mía Franjas 7 y 8 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 Tierra Mía Franjas 7 y 8 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.”

## ORDENANZA No.

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “Tierra Mía Franjas 7 y 8”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y 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”.
- “Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial interno de sus pasajes, asegurando su estabilidad; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, infiltración, etc., para evitar afectaciones a nivel freático, socavamiento, formación de surcos o cárcavas por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”
- “Los pequeños 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 como el caso del predio N°.29 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 pueden ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.”
- “En el predio N°.30, una vez realizada la inspección técnica estructural tanto en la parte estructural como arquitectónica se determino un **Estado Bueno**, pero se recomienda no construir ni aumentar más pisos sobre el mismo, por cuanto a futuro se puede realizar una deformación del suelo por su composición ya que las fuerzas ejercen directamente sobre las bases.”
- “Al margen de la quebrada que limitan las franjas hacia el norte y el sur deberán a futuro debe ser consideradas para uso de reforestación de plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente.”
- “Finalmente el espacio de la franja N°.7 por donde atraviesa la línea de alta tensión se debe seguir manteniendo como área de protección y seguridad para contribuir al beneficio de las personas del lugar.”

**Artículo 9.-Excedente o diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 10.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)” contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 17 años de existencia con 49.09% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando

## ORDENANZA No.

obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las calles y pasajes que se aprueban son los siguientes:

Calle Camilo Orejuela	de 12,00 m
Calle S59	de 10,00 m
Pasaje Oe7E	de 6,00 m
Pasaje Oe7A	de 6,00 m

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

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Alcantarillado	100%
Energía Eléctrica	75%

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

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

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

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

## ORDENANZA No.

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Tierra Mía, (Etapa 7 y 8)" posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se comprometen a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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

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

**Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.-**El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Tierra Mía (etapa 7 y 8) a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios 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 17.- 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 18.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

ORDENANZA No.

Dra. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano  
de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de  
Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

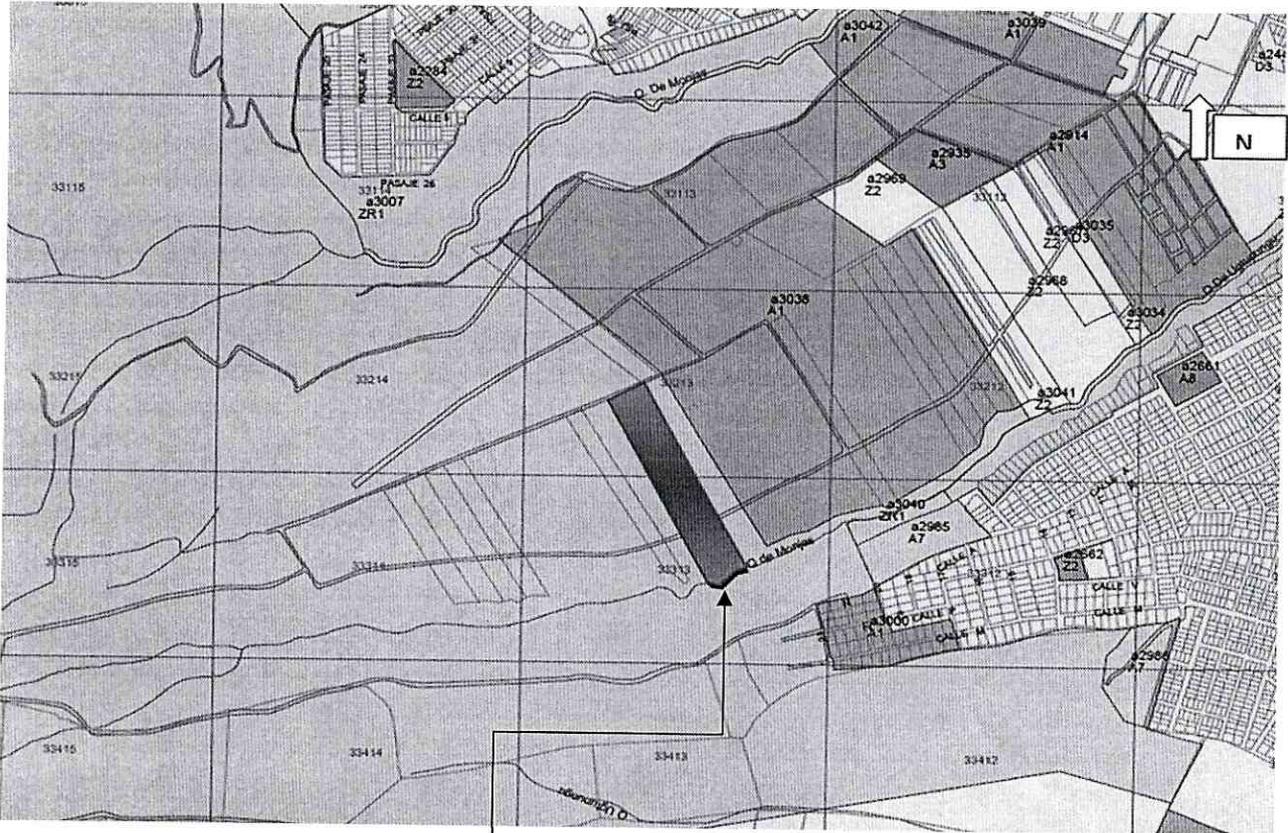
ORDENANZA No.

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

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8)  
 A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8)  
 EXPEDIENTE N° 274 Q  
 INFORME N°. 002-UERB-Q-SOLT-2016**

**UBICACIÓN:**



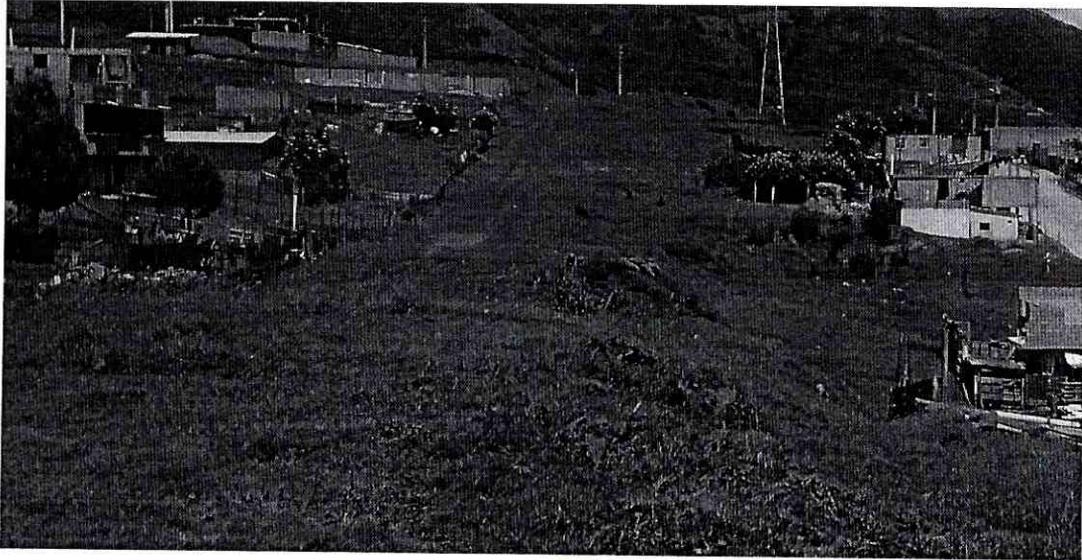
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8), A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA**

Parroquia: GUAMANI  
 Barrio/Sector: PROTECCIÓN GUAMANI  
 Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Area 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



El asentamiento es parte de las mesas de diálogo que se realizan en el sector del Camal Metropolitano de la parroquia Guamaní, donde se plantean necesidades de los barrios y se acuerdan soluciones por parte de las autoridades para continuar con el proceso de Regularización. Mediante Acuerdo Ministerial No. 1048 de fecha 18 de septiembre de 2003, el Ministerio de Desarrollos Urbano y Vivienda MIDUVI, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Pro Mejoras del Barrio "TIERRA MIA".

Dentro de este asentamiento los hogares no satisfacen algunos de los siguientes bienes o servicios: agua potable, aguas servidas, servicios higiénicos, teléfono, analfabetismo, años de escolaridad, médicos. La población pertenece a los estratos sociales pobres y marginales del Distrito Metropolitano de Quito, carecen de recursos económicos y en muchos casos no tienen acceso al servicio profesional de asistencia jurídica para la solución de sus necesidades y conflictos legales que les permita tener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra e iniciar un proceso de regularización que les permita obtener un título de propiedad (escritura pública) debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

De la inspección realizada y bajo a los antecedentes expuestos se considera que el asentamiento es 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 humano de hecho y consolidado tiene:

- a. 17 años de asentamiento; y,
- b. 49,09 % de consolidación.

COMITÉ PRO MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8)  
Página 2 de 13

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Comité Pro Mejoras
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Luciano Calderón
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	17 años
<b>Nº DE SOCIOS</b>	57( el comité adjudico dos lotes a dos personas )
<b>Nº DE LOTES</b>	55
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	220 personas
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	49.09%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo Ministerial No. 1048 aprobado con fecha 18 de Septiembre del 2003.</li> <li>• Oficio Nro.- MIDUVI-CGJ-S-PLI-CP-MH-2014 de 29 Julio de 2014 nombramiento de la directiva periodo 2014-2016.</li> <li>• Of. s/n listado de socios legalmente registrados en el MIDUVI certificado por la directiva</li> </ul>

INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES</b>	<p>1.- El sector donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio "TIERRA MIA", está ubicado en el lote SIETE Y LOTE OCHO, de la parroquia de Chillogallo (hoy parroquia Guamaní), cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p>
<b>DE LA PROPIEDAD:</b>	<p><b>2.- DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p><b>2.1.- LOTE NÚMERO SIETE:</b></p> <p>Mediante escritura pública de auto de adjudicación por remate a favor del COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA, según procedimiento coactivo número 810037236-2008 del lote signado con el número SIETE, situado en la parroquia Chillogallo, dictado por el Juzgado Especial Primero de Coactivas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 1 de junio de 2015 protocolizado el 17 de junio de 2015 ante el notario Trigésimo Cuarto Dr. Carlos Vladymir Mosquera Pazmiño e inscrito en el Registro de la Propiedad el 3 de febrero de 2016.</p>
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD LOTE 7:</b>	<p><b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p><b>NORTE.-</b> Con el lote número 6, en parte en la extensión de trescientos siete metros y en otra en la extensión de noventa y nueve metros cincuenta centímetros;</p>

LINDEROS DE LA PROPIEDAD LOTE 8:	<p><b>SUR.</b>- Con el lote número ocho, en parte en trescientos once metros y en otra en noventa y cinco metros cincuenta centímetros,</p> <p><b>ORIENTE.</b>- Con la quebrada Cornejo, en treinta y tres metros; y,</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en treinta y tres metros.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> Una hectárea tres mil trescientos metros cuadrados (13.300 m2).</p> <p><b>2.2.- LOTE NÚMERO OCHO:</b></p>			
	<p>El COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA, es propietario del <b>LOTE DE TERRENO NUMERO OCHO</b>, de la parte alta, de la parroquia de Guamaní, (antes Chillogallo), cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido por compra a los cónyuges Víctor Manuel Vásquez Rodríguez y Rosario del Pilar Imbacuan Enríquez, según escritura otorgada el 15 de junio del 2009, ante el Dr. Juan Villacís, Notario Noveno, inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de julio del 2009.</p>			
	<p><b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b></p> <p><b>NORTE.</b>- Con el lote número siete, en parte en la extensión de trescientos once metros y en otra en la extensión de noventa y cinco metros cincuenta centímetros;</p> <p><b>SUR.</b>- Con el lote número nueve, en parte en la extensión de trescientos catorce metros y en otra en la extensión de noventa y tres metros.</p> <p><b>ORIENTE.</b>- Con la quebrada Cornejo, en la extensión de treinta y tres; y,</p> <p><b>OCCIDENTE:</b> Con propiedad de la Cooperativa la Concordia, en la extensión de treinta y tres metros.</p> <p><b>SUPERFICIE:</b> Una hectárea tres mil trescientos metros cuadrados (13.300 m2).</p>			
<b>TIPO DE ESCRITURA</b>	CUERPO CIERTO	<b>SI</b>	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	<p>Lote 7: Juzgado Especial-Primero de Coactivas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Lote 8: Víctor Manuel Vásquez Rodríguez y Rosario del Pilar Imbacuan Enríquez.</p>			
<b>A FAVOR DE:</b>	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO TIERRA MIA			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	<p>Lote 7 : 17 de junio de 2015</p> <p>Lote 8 : 15 de junio de 2009</p>			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIO</b>	<b>NOTARIA</b>	<b>CANTÓN</b>	<b>PROVINCIA</b>
<b>LOTE 7 :</b>	DR. CARLOS MOSQUERA	TRIGÉSIMA CUARTA	QUITO	PICHINCHA
<b>LOTE 8:</b>	DR. JUAN VILLACIS	NOVENA	QUITO	PICHINCHA
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	<p>LOTE 7: 3 de febrero de 2016</p> <p>LOTE 8: 14 de julio del 2009</p>			
<b>SUPERFICIE:</b>	13.300 m2 Lote 7			

	13.300 m2 Lote 8
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	LOTE 7: NO C110185290001 de 11/02/2016 LOTE 8: NO C30480403001 de 13/01/2016 No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibición de enajenar.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5137322 / 5137314							
<b>Clave Catastral:</b>	33213 31 002 / 33213 31 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A1 (A602-50) / A7 (A50002-1)							
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2 / 50000 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR)Agrícola Residencial / (PE) Protección ecológica/ Áreas Naturales							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural							
<b>Cambio de Zonificación</b>	APLICA (SI / NO)	<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80)					
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	200 m2					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(R2) Residencia Mediana Densidad					
		<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano / (SRU)Suelo Rural					
<b>Número de lotes</b>	55							
<b>Consolidación:</b>	49,09%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	25%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle Camilo Orejuela de 12,00 m Calle S59de 10,00 m			Pasaje Oe7E de 6,00 m Pasaje Oe7A de 6,00 m				
<b>Área Útil de Lotes:</b>	<b>14.476,82</b>	m <sup>2</sup>	<b>51,30%</b>					
<b>Área de Vías y</b>	<b>4.658,56</b>	m <sup>2</sup>	<b>16,51%</b>					

Pasajes:			
Área Verde y Comunal:	1.984,48	m <sup>2</sup>	7,03%
Área de Protección Red de Alta Tensión (Área Municipal)	6.495,21	m <sup>2</sup>	23,01%
Faja Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	606,78	m <sup>2</sup>	2,15%
Área total del terreno	28.221,85	m <sup>2</sup>	100,00%
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.984,48	m <sup>2</sup>	13,71%

ÁREA VERDE Y COMUNAL							
Área Verde 1	LINDERO	En parte		Total	SUPERFICIE		
		Norte:	Lote "41" Lote "18"	21,24 m 24,64 m		45,88 m.	520,04 m <sup>2</sup>
		Sur:	Lote "40" Lote "19"	21,23 m 23,61 m		44,84m.	
		Este:	Calle S59	---		11,77 m.	
		Oeste:	Calle S59A	---		11,20 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL							
Área Verde 2	LINDERO	En parte		Total	SUPERFICIE		
		Norte:	Pasaje Oe7A Lote "27" Lote "27"	7,26 m 14,26 m 24,21 m		45,73 m.	786,01 m <sup>2</sup>
		Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 1 (Área Municipal)	---		30,49m. LD	
		Este:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---		30,06 m.	
		Oeste:	Propiedad Particular	---		31,25 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 483,93 m <sup>2</sup>
	Norte:	Pasaje Oe7A	---	2,27 m.	
	Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrad 2 (Área Municipal)	---	9,58m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	85,51 m.	
	Oeste:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	84,56 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 194,50 m <sup>2</sup>
	Norte:	Calle Cesar Amable Viera Radio de Curvatura	2,62 m. 5,00 m.	7,62 m.	
	Sur:	Intersección entre Calle S59 y Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)	---	0,00 m.	
	Este:	Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)	---	66,50 m.	
	Oeste:	Calle S59	---	63,50 m.	

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 1 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 3.500,60 m <sup>2</sup>
	Norte:	Calle Cesar Amable Viera	---	4,54 m.	
	Sur:	Calle Camilo Orejuela Radio de Curvatura	17,15 m 5,03 m	22,18m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	301,07 m.	
	Oeste:	Área Verde 4 Calle S59	66,50 m. 232,76 m.	299,26 m.	

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  2.811,25 m <sup>2</sup>
	Norte:	Pasaje Oe7A	---	38,68 m.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada(Cornejo)	---	34,26 m. LD.	
	Este:	Área Verde 3	84,56 m.	99,62 m.	
		Faja de Protección B.S.Q. 2(Área Municipal)	15,06 m.		
Oeste:	Lote 27	33,89 m.	80,70 m.		
	Área Verde 2	30,06 m.			
	Faja de Protección B.S.Q. 1 (Área Municipal)	16,75 m.			

ÁREA DE PROTECCIÓN RED DE ALTA TENSIÓN (ÁREA MUNICIPAL)					
Área de Protección Red de Alta Tensión 3 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  183,36 m <sup>2</sup>
	Norte:	Calle Camilo Orejuela	---	9,11 m.	
	Sur:	Pasaje Oe7A	---	16,42m.	
	Este:	Radio de Curvatura	---	12,82 m.	
	Oeste:	Lote 29	---	18,25 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 1 (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  452,87 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área Verde 2	---	30,49 m. LD.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada(Cornejo)	---	30,04 m. LD.	
	Este:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	16,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	15,03 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada 2 (Área Municipal)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE  153,91 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área Verde 3	---	9,58 m.	
	Sur:	Borde Superior de Quebrada(Cornejo)	---	10,94m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	15,00 m.	
	Oeste:	Área de Protección Red de Alta Tensión 2 (Área Municipal)	---	15,06 m.	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando-TV-021-2016 de fecha 11 de Marzo del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° SG 0903 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 14 de Marzo de 2016.</li> <li>Oficio No. STHV-DMPPS-1165 del 30 de Marzo de 2016 que contiene Factibilidad de Cambio de Zonificación, por parte de la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 038-AT-DMGR-2016, con fecha 16/03/2016.</li> <li>Informe Técnico No. 011-GCBIS 2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 12 de Abril de 2016.</li> <li>Informe técnico N° 6 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 09 de Marzo de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-No.571010 de fecha 11 de Marzo del 2016, del Predio 5137322.</li> <li>-No.571007 de fecha 11 de Marzo del 2016, del Predio 5137314.</li> </ul>	
<b>PLANOS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Sandro Paul Tipan, con fecha Enero de 2016.</li> </ul>	

**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."

- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Alcantarillado 100% y Energía Eléctrica 75%.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 17 años de existencia, con 49,09% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Camilo Orejuela" de 12,00 m., Calle "S59" de 10,00 m., Pasaje "Oe7E" de 6,00 m y Pasaje "Oe7A" de 6,00 m.
- Número de lotes 55, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 5137322 es de 13.300,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.394,04 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1094.04 metros cuadrados, que corresponde al 8,23%, 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.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 5137314 es de 13.300,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 13.827,81 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 527,81 metros cuadrados, que corresponde al 3,97%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

## RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 17 años de existencia, con 49,09% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación del Suelo (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural.
- 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 las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.038- AT-DMGR-2016, de fecha 16/03/2016, que establece:

"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Tierra Mía Franjas 7 y 8", considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se

COMITÉ PRO MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8)

Página 10 de 13

determina que: De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Moderado en un 85% y Riesgo Alto Mitigable en un 15% frente a movimientos en masa.”

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Tierra Mía Franja 7 y 8” presenta un nivel de riesgo Moderado, y finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Tierra Mía franjas 7 y 8” 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 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 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 deben respetar la normativa vigente de las Ordenanza 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 Tierra Mía Franjas 7 y 8 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 Tierra Mía Franjas 7 y 8 conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto si el caso lo

COMITÉ PRO MEJORAS TIERRA MIA (ETAPA 7 Y 8)  
Página 11 de 13

amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas.”

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “Tierra Mía Franjas 7 y 8”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y 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”.

“Coordinar con la **EPMOP** para mejorar el trazado vial interno de sus pasajes, asegurando su estabilidad; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, infiltración, etc., para evitar afectaciones a nivel freático, socavamiento, formación de surcos o cárcavas por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

“Los pequeños 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 como el caso del predio N°.29 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 pueden ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.”

“En el predio N°.30, una vez realizada la inspección técnica estructural tanto en la parte estructural como arquitectónica se determinó un Estado Bueno, pero se recomienda no construir ni aumentar más pisos sobre el mismo, por cuanto a futuro se puede realizar una deformación del suelo por su composición ya que las fuerzas ejercen directamente sobre las bases.”

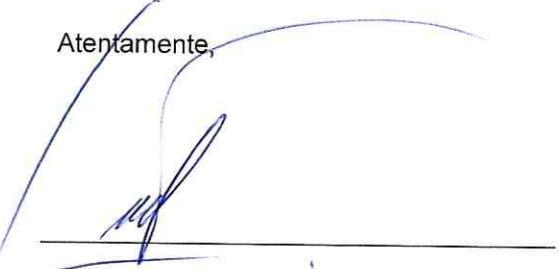
“Al margen de la quebrada que limitan las franjas hacia el norte y el sur deberán a futuro debe ser consideradas para uso de reforestación de plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente.”

“Finalmente el espacio de la franja N°.7 por donde atraviesa la línea de alta tensión se debe seguir manteniendo como área de protección y seguridad para contribuir al beneficio de las personas del lugar.”

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Comité ProMejoras Tierra Mía (Etapa 7 y 8) a favor Del Comité Pro Mejoras del Barrio Tierra Mía** 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	