

Oficio No.: SG- 0236

Quito D.M., 23 ENE. 2018

Ticket GDOC: 2017-194306

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 197676, 197682, 197693 y 197696, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santiago Alto Etapa IV, a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0013, de 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 197676, 197682, 197693 y 197696, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santiago Alto Etapa IV, a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

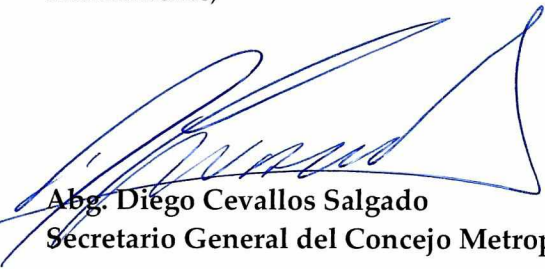
- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto normativo no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por no haberse identificado normativa relacionada con dicho asentamiento.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.


Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



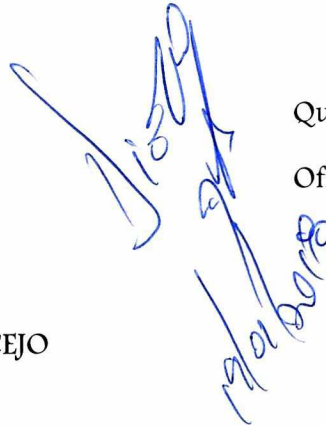
Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-23	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 7: Unidad Especial Regula Tu Barrio

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0013



Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194306

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 197676, 197682, 197693 y 197696, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santiago Alto Etapa IV"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0012 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 197676, 197682, 197693 y 197696 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santiago Alto Etapa IV".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

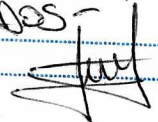


Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 13:53

Nº. HOJAS dos
Recibido por: 

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 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 “Santiago Alto Etapa IV” tiene una consolidación de 71,43%; al inicio del proceso de regularización contaba con 19 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 56 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó 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 propietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento de los predios 197676, 197682, 197693 y 197696 sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Santiago Alto Etapa IV”, 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

ORDENANZA No.

- fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.*”;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD 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,** 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

ORDENANZA No.

establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 27 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB- Q (E), Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Mauricio Zapata, Director de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro (E), Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 007-UERB-EA-SOLT-2017, de 30 de noviembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Santiago Alto Etapa IV" a favor de sus copropietarios.

ORDENANZA No.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 197676 / 197682 / 197693 / 197696 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SANTIAGO ALTO ETAPA IV" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Santiago Alto Etapa IV" ubicado en la parroquia Chilibulo (antes La Magdalena), 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 copropietarios 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.-

No. Predios:	197676/197682/197693/197696
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica

ORDENANZA No.

Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano
Área Útil de Lotes:	4.346,35 m ²
Área de vías y Pasajes:	233,32 m ²
Área de Afectación Vial:	305,93 m ²
Área total del terreno (Área a escriturar):	4.885,60 m ²

El número total de lotes es de 4 signados del uno (1) al catorce (14), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación actual para los 4 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Área de lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (RU2) Residencia Urbano 2 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

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

Artículo 5.- 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 Eloy Alfaro, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Santiago Alto Etapa IV" 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. 172-AT-DMGR-2017, con fecha 12/09/2017, el mismo que establece:

ORDENANZA No.

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC barrio “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, 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** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la **Amenaza Sísmica** el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, presenta un nivel de **Riesgo Moderado** por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistente en la NEC-SE 2016 y se consideran viviendas con vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.

Con respecto a la amenaza por incendio forestal el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo presenta un riesgo **Bajo** por encontrarse en una zona urbanizada y alejado de bosques.

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 del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, La DMGR manifiesta que los propietarios deberán contratar un estudio geológico- geotécnico realizado por un profesional responsable o especialista para definir diseños e implementar las obras y/o acciones de mitigación de acuerdo a los niveles del riesgo; El resultado obtenido del estudio determinará que un Riesgo en el sector puede ser **Mitigable en cuanto a que la comunidad puede disminuir o limitar mediante obras y/o acciones los posibles impactos adversos de las amenazas identificadas**. Además se debe hacer un análisis estructural de las edificaciones existentes y respecto a los gastos que representen los estudios, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

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

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

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

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

ORDENANZA No.

Cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.

7 RECOMENDACIONES**NORMATIVA VIGENTE:**

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

- *Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
 1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- *También considerar 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 antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".*
- *Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 del año 2011, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432 del año 2013 y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016.*
- *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.*

ORDENANZA No.**PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- *Posterior a la regularización de AHHYC en 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 Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo. En especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
- *Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Eloy Alfaro que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.*
- *Durante el proceso de la regularización y para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista, que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural y, sobre las Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural. Es decir cumplir las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales.*

ORDENANZA No.

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio "Santiago Alto etapa IV", es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad de la ladera (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas. Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios.*
- *La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes en sentido perpendicular (vías, caminos y construcciones) formando taludes verticales de diferentes alturas, por lo que a futuro deberán ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros de protección o sostenimiento 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.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá concluir en los pasajes el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una moderada inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.*
- *Por la evidencia de antiguos deslizamientos y flujos de materiales, es necesario que se coordinen actividades de mitigación entre la comunidad del asentamiento en análisis y la comunidad colindante con el fin de proponer alternativas que reduzcan el riesgo de movimientos en masa, y establecer un cronograma de trabajo como: limpieza de sumideros, mantenimiento de la cobertura vegetal de taludes, ya que por la carencia de los mismos pueden afectar a la comunidad en análisis o a los asentamientos de la parte baja.*
- *Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal para la realización de inspecciones del área en análisis, verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente. Además en la inspección de campo se evidenció que los lotes 8 y 9 son baldíos, no poseen ningún tipo de recubrimiento, por lo que se recomienda colocar cobertura vegetal para evitar la erosión del suelo y por ende infiltración de agua.*
- *La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal o de ser el caso, la Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los predios sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos"*

ORDENANZA No.

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santiago Alto Etapa IV" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 19 años de existencia, con 71,43% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Av. Oe9F Enrique Garcés Cabrera variable de 17,87m a 18,14m (Afectación al Eje de la Vía)
Pasaje/Escalinata Oe9G variable de 3,00m a 3,71m
Pasaje/Escalinata Oe9H de 3,00m

Artículo 7- 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	60%
Bordillos	60%

Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios 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 copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eloy Alfaro 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 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Santiago Alto Etapa IV" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 11.- 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 "Santiago Alto Etapa IV", quedan gravados con segunda hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los

ORDENANZA No.

lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Santiago Alto Etapa IV”, 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 13.- De la partición y adjudicación, y de la entrega de escrituras individuales.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, 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.

Artículo 14.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 15.- 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.

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 2017.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

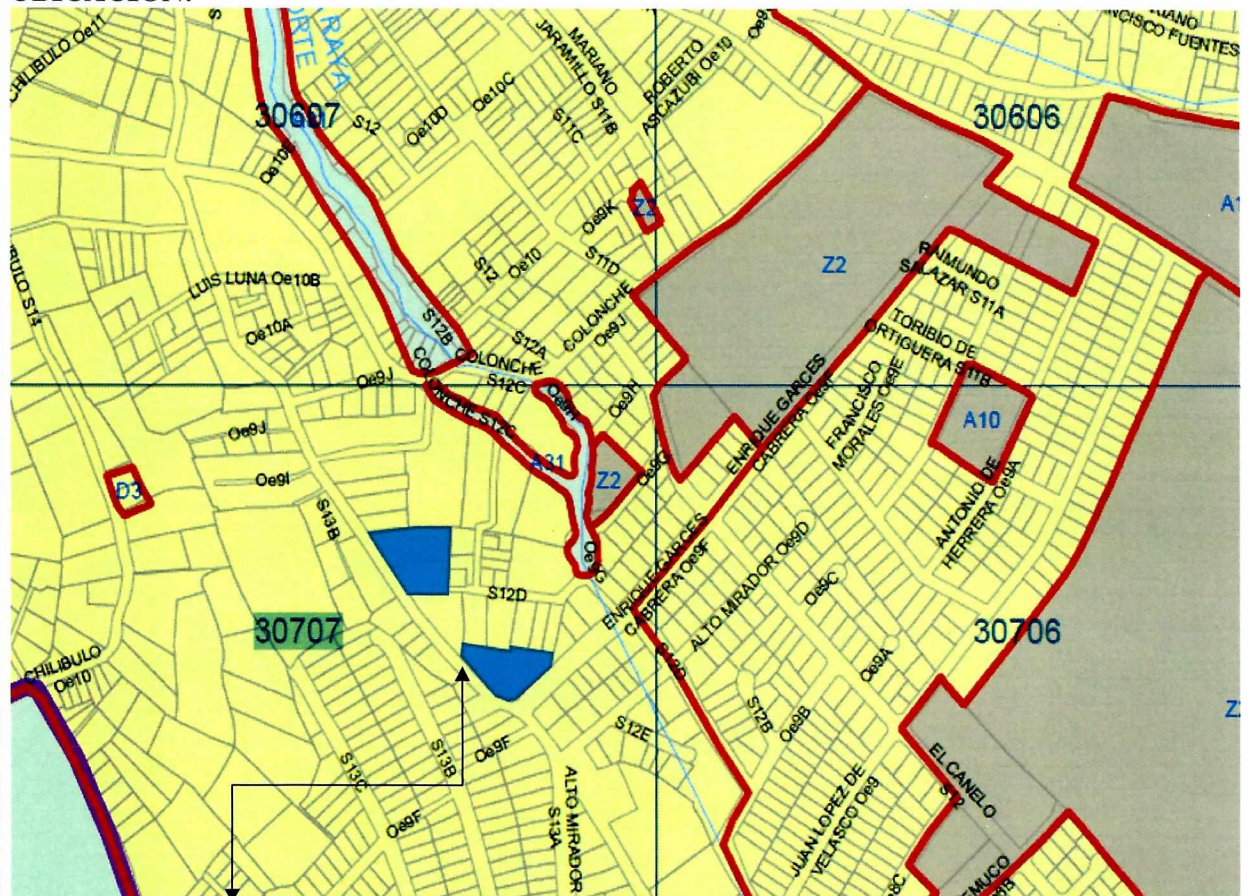
EJECÚTESE:

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,

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO:
"SANTIAGO ALTO ETAPA IV", A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 75 E
INFORME N°. 007-UERB-E-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "SANTIAGO ALTO IV" A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS

Parroquia: CHILIBULO
Barrio/Sector: LA LORENA
Administración Municipal: ELOY ALFARO

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Multiple	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



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SANTIAGO ALTO ETAPA IV”, se encuentra ubicado en la parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 71.43% de consolidación y 19 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 23 de agosto del 2017, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SANTIAGO ALTO ETAPA IV” cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de *Interés Social*, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 60%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 35% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 65% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	ELOY ALFARO
PARROQUIA:	CHILIBULO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ORGANIZACIÓN DE HECHO
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. ROMAN ANDRADE
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	19 años
Nº DE COPROPITARIOS:	14
Nº DE LOTES	14
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	56 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	71.43%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Asamblea s/n registro de los representantes de fecha 29 abril 2017 . • Listado de copropietarios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santiago Alto Etapa IV”, se encuentra sobre cuatro predios ubicados en la parroquia Chilibulo (antes La Magdalena); y que fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p>LOTE 1:</p> <p>Mediante sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio otorgada por el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha el 26 de junio de 1998, protocolizada ante el Dr. Alfonso Freire Zapata, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de septiembre de 1998, los cónyuges Ramona Primero Mullo y Manuel María Amaguaña de la Cruz adquieren el lote de terreno situado en la parroquia La Magdalena, con una superficie de 1136 m2.</p> <p>Ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 02 de enero de 2002 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de febrero de 2002 los cónyuges Ramona Primero Mullo y Manuel María Amaguaña de la Cruz
---------------------	--

SANTIAGO ALTO ETAPA IV

Página 3 de 16

	<p>venden a favor de los cónyuges José Leonidas Caza y Ángela Primero Mullo el 25% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de diciembre de 2001 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de febrero de 2002 los cónyuges Ramona Primero Mullo y Manuel María Amaguaña de la Cruz venden a favor de los cónyuges Luis Patricio Salagata Tenelema y María Inés Amaguaña Primero el 25% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de diciembre de 2001 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de febrero de 2002 los cónyuges Ramona Primero Mullo y Manuel María Amaguaña de la Cruz venden a favor de los cónyuges Luis Nelson López Caza y Marcia Susana Vargas Paucar el 25% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>4. Derechos y acciones sobrantes a favor de los cónyuges Ramona Primero Mullo y Manuel María Amaguaña de la Cruz, quienes adquirieron mediante escritura de compra-venta otorgada el 02 de enero de 2002 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de febrero del 2002.</p>
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	Norte: Propiedad de herederos de Magdaleno López, en 50,80 metros;
	Sur: Casa Barrial Santiago Alto, en treinta y cuatro metros;
	Este: Con propiedad de la señora Rosa Live (Antes propiedad de Rosa Amaguaña), en 25 metros ; y,
	Oeste: Calle Juan Camacaro en 26,20 metros.
	Superficie: 1136 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios otorgamientos.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración.			
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			

CERTIFICADO DE GRAVAMENES	Certificado de gravámenes No. C50011602001, de fecha 27 de abril de 2017, el mismo que establece que el presente predio no se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.
----------------------------------	---

ANTECEDENTES	<p>LOTE 2:</p> <p>Adquirido mediante escritura de partición celebrada el 10 de febrero de 1998 ante el Notario Vigésimo Quinto, Dr. Ulpiano Gaybor e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de junio de 1998 los señores José Magdaleno López Primero casado, y Salvador López Primero, casado, han convenido partirse el lote heredado de su padres, quedando en lote uno: con una superficie de 644 m2 a favor del señor José Magdaleno López Primero; y el lote dos: con una superficie de 953 m2 favor del señor Salvador López Primero.</p> <p>Ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2004 ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de marzo de 2004 en la que los cónyuges Salvador López Primero, casado, vende a favor de los cónyuges Luís Nelson López Caza y Marcía Susana Vargas Paucar el 23,60% de los derechos y acciones de su propiedad. 2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2004 ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de marzo de 2004 en la que los cónyuges Salvador López Primero, casado, vende a favor de los cónyuges Fausto Ramiro López Caza y María Carlota Lema Chango el 23,68% de los derechos y acciones de su propiedad. 3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2004 ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de marzo de 2004 en la que los cónyuges Salvador López Primero, casado, vende a favor de los cónyuges Segundo Ivan Otanez Quinchuela y María Rebeca López Velao el 5,96% de los derechos y acciones de su propiedad. 4. Derechos y acciones sobrantes a favor del señor Salvador López Primero quien adquirió en la partición celebrada el 10 de febrero de 1998 ante el Notario Vigésimo Quinto, Dr. Ulpiano Gaybor e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de junio de 1998.
	<p>LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:</p> <p>Norte: El lote número uno en una extensión de veinte y tres metros;</p> <p>Sur: Propiedad de Magdaleno Amaguaña y construcciones que también se le adjudican al heredero Salvador López Primero.</p> <p>Este: En una extensión de cincuenta y un metros propiedad de los herederos</p>

Primero Mullo;
Oeste: Propiedad de Manuel Tenelema una extensión de treinta y cuatro metros;
Superficie: 953 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios otorgamientos.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	Certificado de gravámenes No. C50011603001, de fecha 27 de abril de 2017, el mismo que establece que el presente predio no se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.			

ANTECEDENTES	<p>LOTE 3:</p> <p>Denominado según escritura como lote 1, adquirido mediante escritura de partición celebrada el 10 de febrero de 1998 ante el Notario Vigésimo Quinto, Dr. Ulpiano Gaybor e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de junio de 1998 los señores José Magdaleno López Primero casado, y Salvador López Primero, casado, han convenido partirse el lote heredado de su padres, quedando en lote uno: con una superficie de 644 m2 a favor del señor José Magdaleno López Primero; y el lote dos: con una superficie de 953 m2 favor del señor Salvador López Primero.</p> <p>Ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de mayo del 2000 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de mayo del 2000 en la que los cónyuges José Magdaleno López Primero y Celina Pillajo Achi venden a favor de los cónyuges Wilson Benjamín López Pillajo y Nanci Piedad Siguencia Padilla el 53.416% de derechos y acciones de su propiedad. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de mayo del 2000 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de mayo del 2000 en la que los cónyuges José Magdaleno López Primero y Celina
---------------------	---

SANTIAGO ALTO ETAPA IV

Página 6 de 16

	<p>Pillajo Achi venden a favor de Rubio Benjamín Gómez Vaca, divorciado, el 24,844% de derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de mayo del 2000 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de mayo del 2000 en la que los cónyuges José Magdaleno López Primero y Celina Pillajo Achi venden a favor de Delia Victoria Corte Sarmiento, soltera, el 21,739% de derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>4. Derechos y acciones sobrantes a favor de José Magdaleno López Primero, quien adquirió mediante escritura de partición celebrada el 10 de febrero de 1998, ante el Notario Vigésimo Quinto, Dr. Ulpiano Gaybor e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de junio de 1998.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte: Calle Juan Camacaro en una extensión de treinta y dos metros;
	Sur: El lote número Dos con una extensión de veintitrés metros.
	Este: En una extensión de cincuenta y un metros propiedad de los herederos Primero Mullo y una extensión de veinte metros con escalinata que desemboca en la Calle Juan Camacaro.
	Oeste: En una extensión de treinta y seis metros propiedad de Manuel Tenelema;
	Superficie: 644 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios otorgamientos.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	25 de Octubre 2017			
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	Certificado de gravámenes No. C50013625001, de fecha 17 de octubre de 2017, el mismo que establece que el presente predio no se encuentra embargado; consta prohibición de enajenar y primera hipoteca a favor del señor Pablo de Jesús Duchimaza.			

ANTECEDENTES	<p>LOTE 4:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de octubre de 1884, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de octubre de 1887 ante el Escribano José María Correa y testigos que suscriben se presentó Santos Pillajo, vecino de la parroquia La Magdalena, casado, quien vende a favor de María de la Cruz Ramos un pedazo de terreno situado en la misma parroquia la Magdalena.</p> <p>Ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compra-venta otorgada el 15 de noviembre de 1996 ante el Notario Décimo Sexto, Dr. Gonzalo Román Chacón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de mayo de 1997 en la que Antonio Tomás Lugmaña Ramos vende a Rosa Elena Lugmaña Arequipa, soltera, el 30.212 % Luis Patricio Lugmaña Arequipa, soltero, el 15.106%; Martha Cecilia Lugmaña Arequipa, casada, el 15.106% y Carmen Amelia Lugmaña Arequipa el 15.359 de un lote de 2667m2, el mismo que inicialmente tenía una superficie de 3561m2 y que se redujo por apertura de la Calle Juan Camacaro, quedando en la actualidad la superficie anotada en líneas anteriores. <p>POSESIONES EFECTIVAS:</p> <p>Mediante sentencia dictada por el Juez Vigésimo Segundo de lo Civil de Pichincha el 15 de diciembre de 1995 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de de diciembre de 1995 en la que se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por María Ramos favor de Antonio Tomás Lugmaña Ramos por los derechos personales de su madre y por representación de su abuela materna respectivamente, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>Mediante acta otorgada el 30 de junio de 2015 ante el Dr. Fernando Castro Salazar, Notario Cuadragésimo Tercero del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de julio 2015, se ha concedido la posesión efectiva de los bienes dejados por los cónyuges Antonio Tomás Lugmaña Ramos y maría Hermelinda Arequipa Toapanta a favor de los señores Rosa Elena, Luis Patricio, Carmen Amelia, Martha Cecilia y Nelly Jeaneth Lugmanía Arequipa.</p>
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD SEGÚN LEVANTAMIENTO:	<p>Norte: Propiedad particular en 79,04 metros;</p> <p>Sur: Calle S13 Juan Camacaro en 55, 58 metros;</p> <p>Este: En parte con Av. Oe 9F Enrique Garcés Cabrea en 42,35 metros; y en otra, con propiedad particular en 8,03 metros;</p> <p>Oeste: Área Comunal en 11,51 metros.</p>

Superficie: 2667 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios otorgamientos.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	25 de octubre 2017			
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	Certificado de gravámenes No. C50013362001, de fecha 22 de septiembre de 2017, el mismo que establece que el presente predio no se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	197676 / 197682 / 197693 / 197696		
Clave Catastral:	30707 03 018 / 30707 03 020 / 30707 03 021 / 30707 03 022 001		
REGULACION SEGÚN IRM.			
Zonificación:	D3(D203-80)		
Lote mínimo:	200 m2		
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2		
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano		
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	
	NO	Lote mínimo:	
		Formas de Ocupación:	
	NO	Uso principal del suelo:	
Clasificación del suelo:			
Número de lotes	14		

Consolidación:	71,43%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	40%	Bordillos	40%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Av. Oe9F Enrique Garcés Cabrera variable de 17,87m a 18,14m (Afectación al Eje de la Vía)			Pasaje/Escalinata Oe9G variable de 3,00m a 3,71m Pasaje/Escalinata Oe9H de 3,00m				
Área Útil de Lotes:	4.346,35		m ²	88,96%				
Área de vías y Pasajes:	233,32		m ²	4,78%				
Área de Afectación Vial:	305,93		m ²	6,26%				
Área total del terreno (Área a escriturar):	4.885,60		m ²	100,00%				

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio No. 20172534 de fecha 23 de Mayo del 2017, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. • Oficio No. 20172532 de fecha 23 de Mayo del 2017, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. • Oficio No. 20174153 de fecha 7 de Agosto del 2017, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° GP-2017 233 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 25 de Mayo de 2017. • Resolución de Excedente de Área No. 479-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 16 de noviembre de 2017. • Resolución de Excedente de Área No. 478-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 16 de noviembre de 2017.

<ul style="list-style-type: none">• Resolución de Excedente de Área No. 477-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 16 de noviembre de 2017.• Resolución de Excedente de Área No. 476-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 16 de noviembre de 2017.• Informe técnico N° 16 UERB-Q 2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 29 de Noviembre de 2017 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• No. 621354 del Predio No. 197676 de fecha 11/05/2017.• No. 621359 del Predio No. 197682 de fecha 11/05/2017.• No. 621360 del Predio No. 197693 de fecha 11/05/2017.• No. 621361 del Predio No. 197696 de fecha 11/05/2017. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano que contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Santiago Cali A., con fecha Noviembre 2017.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución 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 60% y Bordillos 60%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 14, cuyo detalle es el que consta en los planos.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 19 años de existencia, con 71,43% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3 (D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m², Uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.

- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.172- AT-DMGR-2017, de fecha 12/09/2017, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC barrio “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, 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** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la **Amenaza Sísmica** el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, presenta un nivel de **Riesgo Moderado** por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistente en la NEC-SE 2016 y se consideran viviendas con vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.

Con respecto a la amenaza por incendio forestal el AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo presenta un riesgo **Bajo** por encontrarse en una zona urbanizada y alejado de bosques.

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 del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC “Santiago Alto IV” de la Parroquia Chilibulo, La DMGR manifiesta que los propietarios deberán contratar un estudio geológico- geotécnico realizado por un profesional responsable o especialista para definir diseños e implementar las obras y/o acciones de mitigación de acuerdo a los niveles del riesgo. El resultado obtenido del estudio determinará que un Riesgo en el sector puede ser Mitigable en cuanto a que la comunidad puede disminuir o limitar mediante obras y/o acciones los posibles impactos adversos de las amenazas identificadas. Respecto a los gastos que represente el estudio, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

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

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

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

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

Cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del AHHYC para cada una de las amenazas descritas.

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

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

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- También considerar 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 antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el**

SANTIAGO ALTO ETAPA IV

Página 13 de 16

propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 del año 2011, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432 del año 2013 y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Posterior a la regularización de AHHYC en 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 Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo. En especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Eloy Alfaro que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Durante el proceso de la regularización y para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas

mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista, que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;

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

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

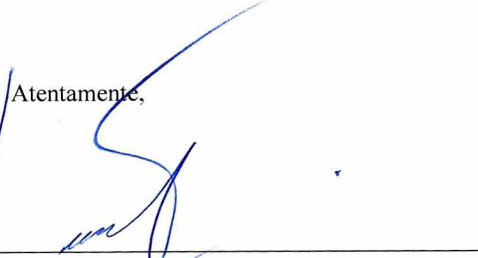
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su *Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS*
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio “Santiago Alto etapa IV”, es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad de la ladera (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas. Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios.
- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes en sentido perpendicular (vías, caminos y construcciones) formando taludes verticales de diferentes alturas, por lo que a futuro deberán ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros de protección o sostenimiento 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.
- Posterior a la regularización del AHHC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá concluir en los pasajes el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una moderada inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.
- Por la evidencia de antiguos deslizamientos y flujos de materiales, es necesario que se coordinen actividades de mitigación entre la comunidad del asentamiento en análisis y la comunidad colindante con el fin de proponer alternativas que reduzcan el riesgo de movimientos en masa, y establecer un cronograma de trabajo como: limpieza de sumideros, mantenimiento de la cobertura vegetal de taludes, ya que por la carencia de los mismos pueden afectar a la comunidad en análisis o a los asentamientos de la parte baja.

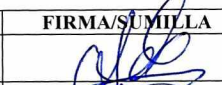

- En la inspección de campo se evidenció que los lotes 8 y 9 son baldíos, no poseen ningún tipo de recubrimiento, por lo que se recomienda colocar cobertura vegetal para evitar la erosión del suelo y por ende infiltración de agua.
- La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los predios sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “**Santiago Alto Etapa IV**” a favor de sus **Copropietarios** 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	30/11/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	30/11/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	30/11/2017	