

Oficio No.: SG- 0242

Quito D.M., 23 ENE. 2018

Ticket GDOC: 2017-194260

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 del predio No. 5147124, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio", a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0030, 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 del predio No. 5147124, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio", 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** 0068

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente



Ref. Trámite No. 2017-194260

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147124, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0005 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147124 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio".

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 16:39

Nº. HOJAS DOS
Recibido por: FD

0137
ciento
treinta y
sús.

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar 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 “La Isla sector Unicornio”, tiene una consolidación del 53.33%; al inicio del proceso de regularización contaba con 12 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 60 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 títulos 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 del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad. of

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*

ORDENANZA No.

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

ORDENANZA No.

ordenamiento de la ciudad, conforme lo 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 21 de Diciembre del 2017 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Arq. Roberto Aguilar, Administrador Zona Tumbaco; Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica (E) Zona Tumbaco; Ing. Elizabeth Carrión, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Cristina Gutiérrez, Delegada de la Dirección de Gestión del Territorio, Zona Tumbaco; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 018-UERB-OC-SOLT-2017, de 21 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “La Isla sector Unicornio”, a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), 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;

0134
ciento
treinta y
cuatro

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5147124 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, 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 “La Isla sector Unicornio”, ubicado en la parroquia Yaruquí, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

Las dimensiones, 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.-

Zonificación actual: A3(A2502-10); A31(PQ)

Lote mínimo: 2500 m²

Forma ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso principal del suelo: (AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural *of*

Número de lotes: 15

ORDENANZA No.

Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	10.474,14m ²
Área de Pasajes:	316.58m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal	641.97m ²
Área Protección de Talud (LOTES)	1.256,96m ²
Área Protección Canal de Riego (LOTES)	378,77m ²
Área a ser Transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	579,85m ²
Área de Afectación por Vía E35	3.680,15m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	17.328,42m ²

El número total de lotes es de 15, signados del uno (1) al quince (15) 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, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D12(D302-50; A31(PQ)); Lote mínimo: 300m²; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1; (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

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

Artículo 5.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "La Isla sector Unicornio", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 641.97m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Área Verde y Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote N°1	-	30.32 m	641.97 m ²
	Sur:	Propiedad	-	39.43 m	

0133

ciento
treinta y
tres.

ORDENANZA No.

	Particular		
Este:	Calle Unicornio	-	8.56 m
Oeste:	Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	-	33.02 m

Artículo 6.- Protección de Talud, (Área a ser Transferida al Municipio).- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social “La Isla sector Unicornio”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 579.85 m² de las Área a ser Transferida al Municipio establecidas en la protección de Talud, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS A SER TRANSFERIDA A LA MUNICIPALIDAD					
	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	Norte: Lote N°1	-	15.05 m	579.85 m²	
	Sur: Propiedad Particular	-	17.20 m		
	Este: Área Verde y Equipamiento Comunal	-	33.02 m		
	Oeste: Borde Superior de Talud	-	Ld=44.15m		

Artículo 7.- 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 Tumbaco, 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. *of*

ORDENANZA No.

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, 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.212-AT-DMGR-2017*, fecha 29 de noviembre del 2017, el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” en general presenta un *Riesgo Bajo Mitigable* frente a movimientos de remoción en masa, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de *Riesgo Alto Mitigable*, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activos que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un *Riesgo Bajo Mitigable*.

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

El Riesgo identificado es considerado “Mitigable” cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

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

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

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

ORDENANZA No.

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- En los lotes donde se realizaron cortes de poca altura en el terreno se debe proteger los pequeños taludes con una cobertura vegetal para evitar la erosión de agentes atmosféricos (precipitación, viento), lo cual deberá ser complementado con la implementación de canales o zanjas impermeabilizados en la parte alta de los taludes para evitar que la escorrentía pluvial (agua lluvia) circule directamente sobre ellos, y en lo posible se deberá conducir el agua a la cuneta de coronación del talud vial.
- También se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de agua lluvia en los pasajes internos del barrio, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas ubicadas bajo el nivel de las calles.
- Gestionar con la entidad municipal responsable que se realice de manera periódica el mantenimiento preventivo de la cuneta de coronación sobre el talud vial.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en los macrolotes evaluados, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), *et*

ORDENANZA No.

para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.

- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se les recomienda buscar refugio.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial* (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Isla-Sector Unicornio” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”

0131
ciento
veinticuatro
00

ORDENANZA No.

Artículo 8.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Isla sector Unicornio”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 53.33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

PASAJE S12I 6.00 m.

Artículo 9.- 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%
Agua Potable	50%
Alcantarillado	100%
Electricidad	50%

Artículo 10.- 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 denominado “La Isla sector Unicornio”, 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 11.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Tumbaco 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 12.- 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 “La Isla sector Unicornio”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano. *of*

ORDENANZA No.

Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Isla sector Unicornio”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social “La Isla sector Unicornio”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;.

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

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

Artículo 15.- De la partición y adjudicación.- 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 16.- 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 17.- 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

0130
ciento
treinta

ORDENANZA No.

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

Dr. Eduardo Del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano
de Quito

Abg. Diego Cevallos
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 del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos
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 
Espinel
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

ORDENANZA No.

.- Distrito Metropolitano de Quito, *st*

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
 DENOMINADO: "LA ISLA SECTOR UNICORNIO", A FAVOR DE SUS
 COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 82 ZT
 INFORME Nº. 018-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
 LA ISLA SECTOR UNICORNIO**

Parroquia: YARUQUI
 Barrio/Sector: LA ISLA OYAMBARO
 Administración Municipal: TUMBACO

— Drenajes	■ Protec Beaterio	■ Resid Urbano 1	■ Resid Rural 2
□ Lotea	■ Industrial 2	■ Resid Urbano 2	■ P. Ecol/Conser. Patri. N
USO_RUQ_VI	■ Industrial 3	■ Resid Urbano 3	■ RN/Prod. Scotenible
■ Agrícola Resid.	■ Industrial 4	■ Resid Urbano 1A	■ RNNR
■ Área promoción	■ Patrimonial	■ Resid Urbano 1QT	
■ Equipamiento	■ Múltiple	■ Resid Rural 1	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento se conforma a raíz de la venta en derechos y acciones de un lote de terreno ubicado en la parroquia Yaruquí, quienes se asientan en el sector por una necesidad de hábitat pero viviendo en situación de inseguridad jurídica en la tenencia de su tierra, sin contar con una escritura individual legalmente registrada; actualmente el asentamiento presenta una consolidación aproximada del 53.33% y cuentan con 12 años de existencia.

De acuerdo al análisis de la situación económica y social del asentamiento se determina que las condiciones de vida de la población son vulnerables en la medida que no pueden acceder a los servicios básicos indispensables; solo la mitad de los lotes cuentan con el servicio de luz y agua y no cuentan con alcantarillado.

En lo que se refiere a la actividad laboral los moradores, en su gran mayoría, son jornaleros, comerciantes, agricultores, amas de casa o empleadas domésticas; el 75% no cuentan un trabajo estable, motivo por el cual expresan que la mayoría de habitantes del asentamiento no tienen ingresos que les permitan cubrir la canasta básica familiar.

Dentro de la socialización del proceso de regularización los moradores han creado una organización AD-HOC para el proceso de regularización, nombrando a la Sra. María Edelina Haro como representante del asentamiento, su objetivo principal es poder contar con una seguridad jurídica que les permita acceder a los servicios básicos y demás obras de infraestructura; puesto que hasta la presente fecha solo cuentan con escrituras en derechos y acciones.

Por lo expuesto es el criterio de esta unidad recomendar que se considere al asentamiento como de interés social y se continúe con el proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	LA ISLA SECTOR UNICORNIO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARÍA EDELINA HARO

143
cuenta
coron fu
y 202

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	12 AÑOS
Nº DE LOTES:	15 LOTES
Nº DE PROPIETARIOS:	7
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	60 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	53.33%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none">• Acta de Asamblea de fecha 23 de julio del 2017, nombrando al representante del asentamiento.• Lista de Socios.

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA ISLA SECTOR UNICORNIO"

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "La Isla sector Unicornio", se encuentra asentado sobre la parte sobrante de un macro Lote de terreno, situado en la Parroquia de Yaruquí, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

PARTE SOBRANTE DEL LOTE

LINDEROS:

Norte.- terreno de Nicolás Paillacho y su mujer Santos Coro de Paillacho y de Carmen Coro en parte; y en otra un camino de entrada al lote materia del contrato y terreno de Pablo Coro.

Sur.- terreno de Gregorio Paillacho y relleno de Cuambi.

Este.- Terreno de Manuel Paillacho.

Oeste.- en parte la carretera Panamericana y en otra el río Guambi..

SUPERFICIE.- 16.684,00m²

PROPIETARIOS:

- A. ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y HARO CORO GLORIA PIEDAD (16.35%)
GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO Y HARO CORO MIRIAM ROSARIO

Página 3 de 15

"LA ISLA SECTOR UNICORNIO"

(16.35%)

HARO CORO CARMEN AURORA (16.35%)

PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS Y HARO CORO MARIA EDELINA (16.34%)

HARO CORO ANGELA MAGDALENA Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ (16.34)

MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO Y HARO CORO ROSA MARGARITA (16.28%)

B. LUIS OSWALDO GOMEZ CORO (1.99%)

ANTECEDENTES.-

- Mediante escritura celebrada el 16 de noviembre de 1973, ante el Notario Noveno de Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el **17 de diciembre de 1973**, Cesar León Gallegos, vende a Carlos Haro y Margarita Coro un lote de terreno como cuerpo cierto de 16.684,00m², situado en la parroquia de Yaruqui.
- Mediante escritura de transferencia de dominio por expropiación, celebrada el 18 de diciembre de 2015, ante el Notario Vigésimo Tercero de Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita el **9 DE FEBRERO DE 2016**, PATRICIO ABALCO QUILLUPANGUI Y GLORIA PIEDAD HARO CORO, EDISON GONZALO GALLARDO AGUIRRE Y MIRIAM ROSARIO HARO CORO, CARMEN AURORA HARO CORO, JUAN CARLOS PAILLACHO SOLANO Y MARIA EDELINA HARO CORO, JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ Y ANGELA MAGDALENA HARO CORO, LUIS ALFREDO MUÑOZ GOMEZ Y ROSA MARGARITA HARO CORO y LUIS OSWALDO GOMEZ CORO, venden al MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el dominio y posesión de una parte del predio de una superficie de 1703.82m² para el proyecto de "Regularización de Vías del sector La Isla, parroquia Yaruquí"

FORMAS DE ADQUISICIÓN DEL LOTE.-

- A. Mediante escritura celebrada el 10 de marzo de 2005, ante el Notario Noveno Encargado de Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **18 de octubre de 2005**, Carlos Ezequiel Haro Tipantiza y María Margarita Coro Muñoz, venden el 98.01% de derechos y acciones de la siguiente manera: ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y HARO CORO GLORIA PIEDAD (16.35%); GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO Y HARO CORO MIRIAM ROSARIO (16.35%); HARO CORO CARMEN AURORA (16.35%); PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS Y HARO CORO MARIA EDELINA (16.34%); HARO CORO ANGELA MAGDALENA Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ (16.34); MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO Y HARO CORO ROSA MARGARITA

142
Ciento
cuarenta
y dos

(16.28%).

- B. Mediante escritura celebrada el 10 de marzo de 2005, ante el Notario Noveno Encargado de Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **18 de octubre de 2005**, Carlos Haro y Margarita Coro VENDEN a LUIS OSWALDO GOMEZ CORO el 1.99% de derechos y acciones del lote de terreno como cuerpo cierto de 16.684,00m², situado en la parroquia de Yaruqui.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	PARTE SOBRANTE DEL INMUEBLE	
PARROQUIA	YARUQUI	
CERTIFICADO	C50012904001	
FECHA	14/08/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR Con fecha 18 de julio de 2013 se halla inscrita una expropiación de la Resolución R040-2011-CPSRC, otorgada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas de fecha 19 de septiembre de 2011, para ampliación a cuatro carriles de la vía Colibrí - Pifo - Santa Rosa de Cusubamba.	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y HARO CORO GLORIA PIEDAD	16,35
2	GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO Y HARO CORO MIRIAM ROSARIO	16,35
3	HARO CORO CARMEN AURORA	16,35
4	PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS Y HARO CORO MARIA EDELINA	16,34
5	HARO CORO ANGELA MAGDALENA Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ	16,34
6	MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO Y HARO CORO ROSA MARGARITA	16,28
7	LUIS OSWALDO GOMEZ CORO	1,99
TOTAL		100

OBSERVACIONES:-

Existe una Expropiación a favor del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el mismo que se encuentra ocupado para los trabajos de ampliación de la vía a cuatro carriles de la vía Colibrí - Pifo - Santa Rosa de Cusubamba, (ya ampliado).

ACTA DE MEDIACIÓN.-

Con fecha 7 de Diciembre de 2017, en el Centro de Mediación y Negociación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se realizó una mediación donde se suscribió entre las partes un Acta de Acuerdo No. CMN-470-2017-UMT, mediante el cual Gloria Piedad Haro Coro, acuerda en forma libre y voluntaria que una vez que se apruebe mediante Ordenanza la regularización del **Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Isla sector Unicornio", y se adjudiquen los lotes a sus copropietarios respectivos**, se compromete a transferir y suscribir las escrituras a favor de los poseedores de conformidad al siguiente detalle:

1. Los lotes No. 1, y 12 se adjudicará a los cónyuges Rosa Margarita Haro Coro y Luis Alfredo Muñoz Gómez; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Uno al señor Steven David Muñoz Haro; reservándose para sí el Lote No. Doce;
2. Los lotes No. 2, y 3 se adjudicará a los cónyuges Ángela Magdalena Haro Coro y Juan Francisco Coro Gómez; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Dos a la señora Mayra Elizabeth Coro Haro; reservándose para sí el Lote No. Tres;
3. Los lotes No. 4 y 5 se adjudicarán a los cónyuges María Edelina Haro y Juan Carlos Paillacho Solano; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Cinco al señor Carlos Omar Paillacho Haro; reservándose para sí el Lote No. Cuatro;
4. Los lotes No. 6, 7, y 8 se adjudicarán a la señora Carmen Aurora Haro Coro; quien se compromete una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Siete al señor Jairo Andrés Suntaxi Haro; el lote No. Seis a favor de Daysi Carolina Suntaxi Haro, reservándose para sí el Lote No. Ocho;
5. Los lotes No. 9, 10, y 11 se adjudicarán a los cónyuges Gloria Piedad Haro Coro y Patricio Abalco Quillupangui; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Nueve a la señora Alicia Verónica Abalco Haro; el lote No. Once a favor de Ximena Marlene Abalco Haro, reservándose para sí el Lote No. Diez;
6. Los lotes No. 13, 14 y 15 se adjudicará a los cónyuges Miriam Rosario Haro Coro y Edison Gonzalo Gallardo Aguirre; quienes se comprometen una vez adjudicado sus

lotes a transferir el lote No. Quince al señor Carlos Alberto Gallardo Haro; el lote No. Trece al señor Erik Roberto Gallardo Haro; reservándose para sí el Lote No. Catorce;

7. Igualmente los señores Gloria Piedad Haro Coro, Patricio Abalco Quillupangui, Miriam Rosario Haro Coro, Edison Gonzalo Gallardo Aguirre, María Edelina Haro, Juan Carlos Paillacho Solano, Rosa Margarita Haro Coro, Luis Alfredo Muñoz Gómez, Ángela Magdalena Haro Coro, Juan Francisco Coro Gómez, Carmen Aurora Haro Coro, declaran que los poseionarios de los lotes a transferir luego de la regularización y adjudicación han cancelado en su totalidad el valor de los mismos, por lo que reconocen que no tiene ningún valor pendiente por cobrar por los lotes, igualmente se compromete a otorgar sus firmas en una Notaría pública y demás instituciones que sean necesarias a fin de formalizar las transferencias de dominio hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
8. Los comparecientes declaran que todos los gastos, pago de impuestos, tasas, cobros en Notaría, Registro de la Propiedad, así como cualquier otro valor que generen las transferencias de dominio de los lotes objeto de la presente mediación correrán por cuenta de los poseionarios, sin que los vendedores tengan obligación económica alguna por los actos de dichas transferencias.

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Isla sector Unicornio", se encuentra asentado sobre la parte sobrante de un macro lote ubicado en la parroquia de Yaruquí, del Cantón Quito.

Adquirido mediante escritura celebrada el 10 de marzo de 2005, ante el Notario Noveno de Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **18 de octubre de 2005**, Carlos Ezequiel Haro Tipantiza y María Margarita Coro Muñoz, venden el 100% de derechos y acciones del lote de terreno.- Patricio Abalco Quillupangui y otros.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en Tumbaco, Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5147124							
Clave Catastral:	10234 01 002							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A3(A2502-10) / A31(PQ)							
Lote mínimo:	2500 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural							
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:		D12(D302-50) / A31 (PQ)				
	SI	Lote mínimo:		300m2				
		Formas de Ocupación:		(D) Sobre Línea de Fábrica				
		Uso principal del suelo:		(RR1) Residencial Rural 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural				
Cambio Clasificación del suelo	NO	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural						
Consolidación:	53.33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	0%	Electricidad	50%
Número de lotes	15							
Anchos de vías y Pasajes	CALLE UNICORNIO (PÚBLICA) 12.00m. CALLE CABELLERA DE BERENICE (PÚBLICA) 12.00m.			PASAJE S12I 6.00 m.				
Área Útil de Lotes	10.474,14 m2.		60.44%					
Área de Pasajes	316.58 m2		1.83%					

0140
cierto
exarante

Área Verde y Equipamiento Comunal	641.97	m2	3.70%
Área Protección de Talud (LOTES)	1.256,96	m2	7.25%
Área Protección Canal de Riego (LOTES)	378,77	m2	2.19%
Área a ser Transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	579,85	m2	3.35%
Área de Afectación por Vía E35	3.680,15	m2	21.24%
Área bruta del terreno(Área Total)	17.328,42	m2.	100.00%

Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en Relación al Área Útil de los Lotes	641.97	m2.	6.13%
---	---------------	-----	--------------

ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Área Verde y Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 641.97 m ²
	Norte:	Lote N°1	-	30.32 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	39.43 m	
	Este:	Calle Unicornio	-	8.56 m	
	Oeste:	Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	-	33.02 m	

ÁREAS A SER TRANSFERIDAS A LA MUNICIPALIDAD					
Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 579.85 m ²
	Norte:	Lote N°1	-	15.05 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	17.20 m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal	-	33.02 m	
	Oeste:	Borde Superior de Talud	-	Ld=44.15 m	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe de Regulación Metropolitana N° 646349, de fecha 13 de Diciembre del 2017. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantación general / Ubicación / Cortes del terreno / Cortes de vías / Cronograma de obras / Cuadro de Áreas y Linderos, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Diciembre 2017. 1 CD con archivo digital.
-----------------------	--

0139
ciento
treinta y
nove

<p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 934-GP004805, con fecha 23 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico N° 18-UERB-OC-2017 de fecha 30 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORME REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° AMZT-2017-1341, con fecha 05 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.• Oficio N° STHV-DMGT-2017-2843, con fecha 05 de Junio del 2017, emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.• Oficio N° 393 GEF 2017, con fecha 24 de mayo del 2017, emitido por Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° DMC-UFAC-14186, con fecha 18 de Diciembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad Documento No. 2106 del 15 de Diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.• Memorando 366-EYSIG de fecha 22 de noviembre que contiene informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1264, de fecha 30 de noviembre de 2017 e Informe No.212-AT-DMGR-2017, fecha 29 de noviembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
--

CONCLUSIONES:

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

RIESGOS

- *El informe No.212-AT-DMGR-2017, fecha 29 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :*

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activos que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

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

El Riesgo identificado es considerado “Mitigable” cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- En los lotes donde se realizaron cortes de poca altura en el terreno se debe proteger los pequeños taludes con una cobertura vegetal para evitar la erosión de agentes atmosféricos (precipitación, viento), lo cual deberá ser complementado con la implementación de canales o zanjas impermeabilizados en la parte alta de los taludes para evitar que la escorrentía pluvial (agua lluvia) circule directamente sobre ellos, y en lo posible se deberá conducir el agua a la cuneta de coronación del talud vial.
- También se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de agua lluvia en los pasajes internos del barrio, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas ubicadas bajo el nivel de las calles.
- Gestionar con la entidad municipal responsable que se realice de manera periódica el mantenimiento preventivo de la cuneta de coronación sobre el talud vial.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en los macrolotes evaluados, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los

canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se les recomienda buscar refugio.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial* (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “La Isla-Sector Unicornio” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A3 (A2502-10), A31(PQ); Lote mínimo 2500m; (A) Aislada; (AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural; a D12(D302-50) / A31(PQ), Lote mínimo 300m², (D) Sobre Línea de Fábrica, (RR1) Residencial Rural 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural.

ÁREAS VERDES Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO

- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, transfieren al

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de Áreas Verdes Y Equipamiento Comunal una superficie de 641,97m² y como Área a ser Transferida a la Municipalidad una superficie de 579,85m².

0137
 cinco treinta y siete.
 Frete.

VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 12 años de existencia, con 53.33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

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: “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, parroquia “Yaruquí”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LIZARZABURU
 Delegado de la Dirección UERB –
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/17	