

19/01/2018

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0047

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194265

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5561685, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Churoloma Pasaje Machala"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0004 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5561685 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Churoloma Pasaje Machala".

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 16:13

Nº. HOJAS POS

Recibido por: 

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 “Churoloma Pasaje Machala”, tiene una consolidación del 90.91%; al inicio del proceso de regularización contaba con 31 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 44 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 al fraccionamiento del predio 5561685; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Churoloma Pasaje Machala”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el artículo 486 reformado 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 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;

ORDENANZA No.

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 noviembre del 2017 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Arq. Carlos Lizaraburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Arq. Magdalena Vásquez, Delegada de la Administración Zona Tumbaco; Srta. Viviana Chávez, Delegada de la Dirección Jurídica Zona Tumbaco; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; y Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 006-UERB-OC-SOLT-2017, de 21 de Noviembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Churoloma Pasaje Machala”, 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;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5561685; SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “CHUROLOMA PASAJE MACHALA”, 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 “Churoloma Pasaje Machala”, ubicado en la parroquia Tumbaco, 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.

ORDENANZA No.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A8(A603-35) ✓
Lote mínimo:	600 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 ✓
Número de lotes:	11 ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓
Área útil de lotes:	10.298,08m2 ✓
Área de Pasajes:	263,26m2 ✓
Área bruta del terreno (Área Total)	10.561,34m2 ✓

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11) 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 vigente, esto es A8(A603-35), Lote mínimo: 600 m2, Forma ocupación del suelo: (A) Aislada, Uso principal del suelo: (RU1) Residencial Urbano 1.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 5, 6, 7 y 10.

Artículo 6.- 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

ORDENANZA No.

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.

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Churoloma Pasaje Machala”, 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 144-AT-DMGR-2017, fecha 12 de Octubre del 2017, el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Churoloma Pasaje Machala” de la Parroquia Tumbaco, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Churoloma Pasaje Machala” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Churoloma Pasaje Machala” de la Parroquia Tumbaco presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “Churoloma Pasaje Machala” de la Parroquia Tumbaco, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 “Churoloma Pasaje Machala”, 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,*

ORDENANZA No.

- *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:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el único pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Churoloma Pasaje Machala", 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 las habitantes de las viviendas con techos frágiles se 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*

ORDENANZA No.

descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), 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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Tumbaco 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); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”*

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Churoloma Pasaje Machala”, 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 90.91% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueba el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe1B 3.50m ✓

Artículo 8.- 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% ✓

Alcantarillado 40% ✓

Artículo 9.- 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 “Churoloma Pasaje Machala”, 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.

ORDENANZA No.

Artículo 10.- 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 11.- 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 "Churoloma Pasaje Machala", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 12.- 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 "Churoloma Pasaje Machala", 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 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "Churoloma Pasaje Machala", 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 14.- 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 15.- 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

ORDENANZA No.

riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 16.- 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

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

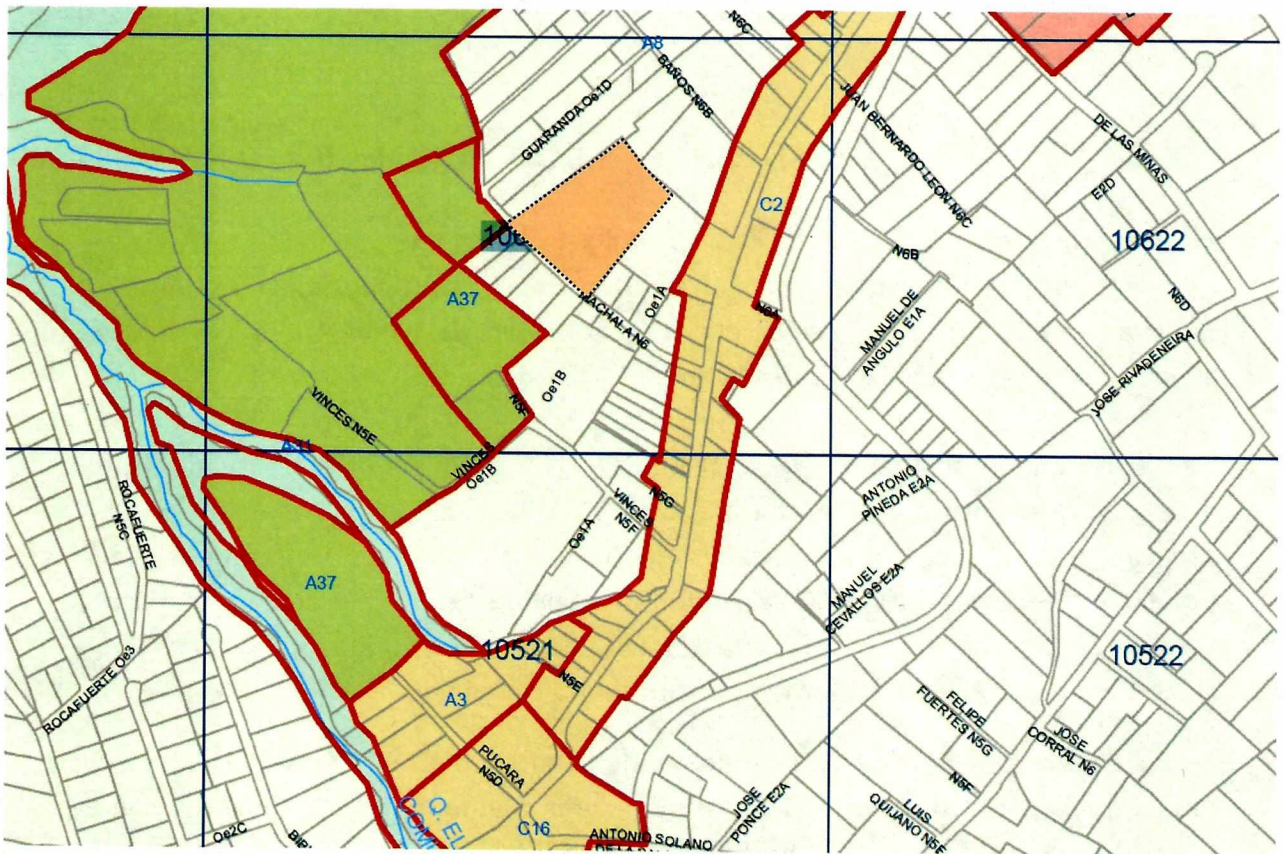
ORDENANZA No.

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES
 SOCIAL DENOMINADO: "CHUROLOMA PASAJE MACHALA", A FAVOR DE
 SUS COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 084 ZT
 INFORME Nº. 006-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:**

"CHUROLOMA PASAJE MACHALA"

Parroquia: TUMBACO

Barrio/Sector: S. FRANCOCHUROLOMA

Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec. Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patri. N
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Área promoción	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento se conforma a raíz de las ventas de un lote de terreno de los herederos de Juan Remache y Martha Pérez a un grupo de personas hace 31 años, quienes se asientan en el sector por una necesidad de hábitat pero viviendo en situación de inseguridad jurídica en la tenencia de su tierra.

De la inspección realizada por la UERB-OC, se determinó que el asentamiento, actualmente cuenta con una consolidación 90.91%, cuentan parcialmente con los servicios básicos, pues la mayoría de los lotes colindan con la vía principal; tienen agua potable y medidores de luz individuales en su totalidad, no cuentan con alcantarillado, y ante la necesidad del servicio han realizado conexiones informales; adicionalmente se menciona que el pasaje interno no se encuentra culminado.

Se ha considerado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, es de interés social en razón solo 40% de los moradores cuentan con un trabajo estable, el otro 60% tienen un trabajo informal, (albañiles, jardineros, empleados domésticos, jornaleros y agricultores) lo que impide que puedan cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación, salud, vivienda.

El principal objetivo del asentamiento es poder contar con una seguridad jurídica, para mejorar la calidad de vida de los moradores, por lo cual se organizaron de forma Ad-HOC, nombrando a la Sra. Sara Oviedo como representante del proceso de regularización.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el análisis legal del proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	CHUROLOMA PASAJE MACHALA ✓
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SARA OVIEDO ✓
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	31 AÑOS ✓
CONSOLIDACIÓN:	90.91% ✓
Nº DE LOTES:	11 LOTES
Nº DE PROPIETARIOS:	9 PERSONAS
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	44 PERSONAS ✓
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta Asamblea del 17 de abril de 2017, eligiendo a la representante del asentamiento. • Listado de copropietarios

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "CHUROLOMA PASAJE MACHALA"

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Churoloma Pasaje Machala", se encuentra asentado sobre un macro Lote de terreno, situado en la Parroquia de Tumbaco, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

INMUEBLE

LINDEROS:

Norte.- Por la cabecera terreno de Tomás Guamán, zanja propia del terreno que se vende;

Sur.- Al pie, terreno de Adelaida Mosquera, también en zanja del medio, no vendido;

Oriente.- Terreno de José Vega.

Occidente.- El de Mercedes Azaña.

SUPERFICIE.- SIN SUPERFICIE

PROPIETARIOS:

1. CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA
2. EL USUFRUCTO a favor de ELOISA ROSARIO SILVA DIAZ,
la NUDA PROPIEDAD a favor de NELLY AZUCENA VEGA SILVA E IVAN EDISON CHUJI
UWIJINT, casados entre sí; y señor CRISTIAN JUAN VEGA SILVA, casado con NELLY
MARLENE PEREZ TRAVEZ
3. SEGUNDO ELICIO VEGA
4. CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA
5. SARA DE JESUS OVIEDO FIERRO Y ANA MATILDE OVIEDO FIERRO
6. JUAN FRANCISCO TROYA PEREZ
7. SEGUNDO LUIS CRUZ SIMBAÑA
8. BEATRIZ PILAR CUVI BOLAÑOS
9. JUANA REMACHE PEREZ
10. POSESION EFECTIVA DE TOM DAVID Y CRIS JAMES HANNAH CUVI
11. POSESION EFECTIVA DE MARÍA ESTHER REMACHE PÉREZ

ANTECEDENTE Y FORMAS DE ADQUISICION DEL LOTE

1. Mediante escritura celebrada el 17 de Agosto de 1998, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **13 de julio de 2010**, Juana Remache Pérez, VENDE a favor de CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA, el 5.23% (rectificado del **5.23%**) de derechos y acciones del 16.66% que es dueño fincados en el lote, situado en la parroquia de Tumbaco. **Mediante** Rectificatoria celebrada el 2 de Agosto de 2000, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el 13 de julio del 2000; se rectifica la cláusula segunda de antecedentes que dirá:
a) La señora Juana Remache Pérez, es propietaria del 16.66% de derechos y acciones fincados en el inmueble ubicado en Tumbaco, que tiene una superficie de 9.556,50m2...; y la cláusula tercera quedará de la siguiente manera: TERCERA COMPRA VENTA.- Con estos antecedentes la propietaria aludida señora Juana Remache Pérez, vende y da en perpetua enajenación a favor de la compradora Celia Margarita Remache y Manuel Alfonso Coyago Parra, el cinco coma veinte y tres por ciento de derechos y acciones del 16.66% de que es propietaria.
2. Mediante escritura celebrada el 19 de marzo de 2008, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **15 de mayo de 2008**, Celia Margarita Remache, casada; Rosa Matilde Vega Remache, casada por sus propios derechos, VENDE EL USUFRUCTO a favor de ELOISA ROSARIO SILVA DIAZ, viuda y la NUDA PROPIEDAD a favor

- de NELLY AZUCENA VEGA SILVA E IVAN EDISON CHUJI UWIJINT, casados entre sí; y señor CRISTIAN JUAN VEGA SILVA, casado con NELLY MARLENE PEREZ TRAVEZ, el **3.83%** de derechos y acciones sobrantes fincados en el lote, situado en la parroquia de Tumbaco.
3. Mediante escritura celebrada el 1 de Agosto de 2000, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **5 de enero de 2001**, Esther Remache Pérez, VENDE a favor de **ROSA MATILDE VEGA REMACHE**, casada con SEGUNDO ELICIO VEGA, el **31.39%** de derechos y acciones sobrantes fincados en el lote, situado en la parroquia de Tumbaco.
 4. Mediante escritura celebrada el 1 de agosto de 2000, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **13 de octubre de 2000**, Esther Remache Pérez, viuda, por sus propios derechos VENDE a favor de **CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA**, el **33.35%** de derechos y acciones del 16.66% de derechos y acciones fincados sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
 5. Mediante escritura celebrada el 20 de julio de 1998, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Roberto Arregui, inscrita el **3 de agosto de 1998**, Eduardo Kigman Garcés y Ana María Goetchel, VENDE a favor de SARA DE JESUS OVIEDO FIERRO Y ANA MATILDE OVIEDO FIERRO, los derechos y acciones equivalentes a UNA SEXTA PARTE del inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.; Habiendo sido adquirido Mediante escritura celebrada el 6 de abril de 1992, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Jorge Martínez, inscrita el 12 de septiembre de 1995, Martha Remache Pérez, viuda, vende a favor de Eduardo Kigman Garces y Ana Maria Del Carmen Goetchel Garzon, los derechos y acciones equivalentes a UNA SEXTA PARTE que posee en el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
 6. Mediante escritura celebrada el 24 de octubre de 1994, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el **22 de noviembre de 1994**, María Rosario Remache Pérez, soltera, VENDE a favor de JUAN FRANCISCO TROYA PEREZ, soltero, la UNA SEXTA PARTE de derechos y acciones que le pertenecen en el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
 7. Mediante escritura celebrada el 6 de junio de 1986, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Efraín Martínez, inscrita el **8 de julio de 1986**, Inés Remache Pérez, soltera, VENDE a favor de SEGUNDO LUIS CRUZ SIMBAÑA, el 50% de derechos y acciones que posee en el lote de terreno ubicado en el barrio Churolooma de la parroquia de Tumbaco. Por este mismo acto la señora Martha Pérez viuda de Remache vende Usufructo.
 8. Mediante escritura celebrada el 6 de junio de 1986, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Efraín Martínez, inscrita el **8 de julio de 1986**, Inés Remache Pérez, soltera, VENDE a

favor de BEATRIZ PILAR CUVI BOLAÑOS, casada, el 50% de una sexta parte de derechos y acciones de un lote de terreno, situado en la parroquia de Tumbaco: el señor Segundo Lorenzo Remache Pérez, casado vende a favor de la misma la totalidad de los derechos y acciones; la señorita Rosario Remache Pérez soltera, vende el 50% de derechos y acciones de un lote de terreno y la señora Martha Pérez viuda de Remache, vende el Usufructo del mismo porcentaje del lote ubicado en Churoloma de la parroquia Tumbaco.

9. Mediante escritura celebrada el 17 de marzo de 1981, ante el Notario, Dr. Efraín Martínez, inscrita el **3 de julio de 1981**, Martha Pérez viuda de Remache, dona a favor de sus hijos: Martha Y Esther Remache, Viudas; JUANA, Rosario, e Inés Remache Pérez, Soltera Y Lorenzo Remache Pérez, Casado, Los Derechos y acciones que en calidad de cónyuge sobreviviente le corresponde en un lote de terreno situado en la parroquia de Tumbaco; con la donación los herederos consolidan la totalidad del inmueble.

9.1. Mediante Testamento protocolizado el 29 de julio de 1977, ante el Notario Dr. Efraín Martínez, inscrito el 25 de agosto de 1977.

9.2. Mediante escritura celebrada el 29 de mayo de 1942, ante el Notario, Dr. Efraín Martínez, inscrita el **8 de septiembre de 1942**, Carlos Alfonso Carrera, soltero, vende a favor JUAN REMACHE, Y MARTHA PEREZ, un lote de terreno de una superficie de una cuadra de ancho por dos cuadras de largo más o menos, ubicado en Tumbaco.

10. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 20 de mayo de 2009, ante el Notario del cantón Chaco, Dr. Teófilo Caluguillin, inscrita el **27 de mayo de 2009**, se concede la Posesión Efectiva de los bienes de **James Frederick Hannah**, a favor de sus hijos TOM DAVID Y CRIS JAMES HANNAH CUVI, y como cónyuge sobreviviente la señora Beatriz Pilar Bolaños.

11. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 16 de febrero de 2008, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **27 de febrero de 2008**, se concede la Posesión Efectiva de los bienes de **María Esther Remache Pérez** a favor de sus hijas: Celia Margarita y Rosa Matilde Vega Remache y de sus nietos Nelly Azucena Vega Silva y Cristian Juan Vega Silva quienes comparecen por el derecho de representación de su padre Juan Gonzalo Vega Remache, quien a su vez era hijo del causante.

CERTIFICADO DE FOLIO REAL	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	INMUEBLE
PARROQUIA	TUMBACO

CERTIFICADO	C50012163001	
FECHA	07/06/2017	
OBSERVACIONES	Con fecha 28 de septiembre de 2010, se encuentra inscrito un auto de 17 de septiembre del 2010, dictado por el Juez cuarto de lo civil de Pichincha dentro de un juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio que sigue Rosario Remache en contra de Juan Francisco Troya.	
GRAVAMENES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA	5,23
2	ELOISA ROSARIO SILVA DIAZ, (EL USUFRUCTO) NELLY AZUCENA VEGA SILVA E IVAN EDISON CHUJI UWIJINT, (LANUDA PROPIEDAD) CRISTIAN JUAN VEGA SILVA y NELLY MARLENE PEREZ TRAVEZ	3,83
3	SEGUNDO ELICIO VEGA	31,39
4	CELIA MARGARITA REMACHE Y MANUEL ALFONSO COYAGO PARRA	5,55
5	SARA DE JESUS OVIEDO FIERRO Y ANA MATILDE OVIEDO FIERRO (1/6)	16,66
6	JUAN FRANCISCO TROYA PEREZ (1/6)	16,66
7	SEGUNDO LUIS CRUZ SIMBAÑA	8,33
8	BEATRIZ PILAR CUVI BOLAÑOS	8,33
9	JUANA REMACHE PEREZ (derechos sobrantes)	4,02
TOTAL		100
POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	JAMES FREDERICK HANNAH
	HEREDEROS	TOM DAVID Y CRIS JAMES HANNAH CUVI
	NOTARIA	CHACO - DR. TEOFILO CALUGUILLIN
	FECHA	20-may-09
	INSCRIPCION	27-may-09
POSESION EFECTIVA		
2	CAUSANTE	MARÍA ESTHER REMACHE PÉREZ
	HEREDEROS	Celia Margarita y Rosa Matilde Vega Remache y de sus nietos Nelly Azucena Vega Silva y Cristian Juan Vega Silva quienes comparecen por el derecho de representación de su padre Juan Gonzalo Vega Remache

NOTARIA	NOVENA - JUAN VILLACIS
OTORGAMIENTO	16-feb-08
INSCRIPCION	27-feb-08

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Churoloma Pasaje Machala", se encuentra asentado sobre un macro lote ubicado en la parroquia de Tumbaco, del Cantón Quito.

Adquirido mediante escritura celebrada el 29 de mayo de 1942, ante el Notario, Dr. Efraín Martínez, inscrita el **8 de septiembre de 1942**, Carlos Alfonso Carrera, soltero, vende a favor JUAN REMACHE, Y MARTHA PEREZ, un lote de terreno de una superficie de una cuadra de ancho por dos cuerdas de largo más o menos

Posteriormente los herederos adquirieron el 50% de los derechos y acciones del predio ubicado en Tumbaco sector Churoloma y realizaron varias ventas en derechos y acciones con porcentajes diversos mediante escrituras legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad.

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:	5561685 ✓		
Clave Catastral:	10621 01 014 006 ✓		
REGULACIONES SEGÚN IRM.			
Zonificación:	A8(A603-35) ✓		
Lote mínimo:	600 m2 ✓		
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada ✓		
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 ✓		
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓		
Cambio de	<table border="1"> <tr> <td>APLICA (SI – NO)</td> <td>Zonificación:</td> </tr> </table>	APLICA (SI – NO)	Zonificación:
APLICA (SI – NO)	Zonificación:		

Zonificación:	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Cambio de Clasificación:	NO	(SU) Suelo Urbano ✓						
Número de lotes	11 ✓							
Consolidación:	90.91% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00 ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	60% ✓	Electricidad	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Calle N6 Machala (Pública) 10.00m			Pasaje Oe1B 3.50m				
Área Útil de Lotes	10.298,08 m2. ✓			97.51% ✓				
Área de Pasajes	263,26 m2. ✓			2.49% ✓				
Área bruta del terreno(Área Total)	10.561,34 m2. ✓			100.00 % ✓				

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
	LOTE	ÁREA (m ²)
EXCEPCIONES	5 ✓	537.95 ✓
	6 ✓	292.93 ✓
	7 ✓	195.98 ✓
	10 ✓	322.48 ✓

ANEXO TÉCNICO:	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:
	<ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 644141, de fecha 20 de Noviembre de 2017 ✓
	PLANOS:
	<ul style="list-style-type: none"> • Implantación general, cuadro de áreas, cortes del terreno, cuadro de linderos, cortes de vías y pasajes, firmado por el profesional Arq. Edwin Semblantes con fecha Noviembre 2017. ✓ • 1 CD con archivo digital.
	INFORME DE NOMENCLATURA:
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 796-GP004147, con fecha 11 de Octubre 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° 06-UERB-OC-2017 de fecha 22 de Agosto del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORMES REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° AMZT-2017-0001183, con fecha 17 de Mayo del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° DMC-UFAC-12801, con fecha 20 de Noviembre del 2017, determinando que no procede la regularización por la Ordenanza No. 126, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro,Declaración Juramentada, determinando el área del macrolote, protocolizada por la Dra. Ma. Lorena Bermúdez, Notaria 42 del cantón Quito. <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° SGSG-DMGR-2017-1079, de fecha 16 de octubre de 2017 e Informe No. 144-AT-DMGR-2017, fecha 12 de octubre de 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
--	---

CONCLUSIONES

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: "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."

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.144-AT-DMGR-2017, fecha 12 de Octubre 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 "Churoloma Pasaje Machala" de la Parroquia Tumbaco, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Churoloma Pasaje Machala" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Churoloma Pasaje Machala" de la Parroquia Tumbaco presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Churoloma Pasaje Machala" de la Parroquia Tumbaco, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 "Churoloma Pasaje Machala", 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:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el único pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Churoloma Pasaje Machala", 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 las habitantes de las viviendas con techos frágiles se 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 de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), 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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Tumbaco 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); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos."*

LOTES POR EXCEPCIÓN:

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 5, 6, 7 y 10.

ÁREAS VERDES:

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "CHUROLOMA PASAJE MACHALA", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: "en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación,

los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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.”

VIAS:

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “CHUROLOMA PASAJE MACHALA”, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 31 años de existencia, con 90.91% de consolidación de viviendas, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.


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 denominado: “CHUROLOMA PASAJE MACHALA”, parroquia “Tumbaco”, 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	21/11/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	21/11/2017	