

Diego Cevallos Salgado

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0017

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-193026

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 537427 y 1213652, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3773 de Diciembre 28 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 537427 y 1213652 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal"

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,

Mauricio Rodas Espinel

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

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 13:50

Nº HOJAS 77-
Recibido por: *[Firma]*

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 para regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, tiene una consolidación del 92,85%, al inicio del proceso de regularización contaba con 20 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 56 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

002-0216
doscientos seis.

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 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 07 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Ab. Fernanda Durán, Delegada de la AZLD; Ab. Karla Naranjo, Directora Jurídica AZLD; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. **008-UERB-AZLD-SOLT-2017**, de fecha 04 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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 DE LOS PREDIOS NÚMEROS: 537427 Y 1213652 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “EL PEDREGAL”, 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 Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

ORDENANZA No.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

N° de predio:	537427 ✓	1213652 ✓
Clave catastral:	1621201003 ✓✓	1621201004 ✓
Zonificación:	A2 (A1002-35) / A 31 (PQ) ✓	A2 (A1002-35) / A 31 (PQ) ✓
Lote mínimo:	1000 m2 ✓	1000m2 ✓
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓
Uso de suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓	(RU1) Residencial Urbano 1(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano/ (SRU) Suelo Rural ✓	(SU) Suelo Urbano/ (SRU) Suelo Rural ✓

Número de lotes:	14 ✓
Área útil de lotes:	5.622,54m2 ✓
Área Franja de Protección de quebrada en lotes:	1.021,52m2 ✓
Área de vías y pasajes:	763,47m2 ✓
Área Verde:	99,73m2 ✓
Área Municipal:	312,71m2 ✓
Área total de lote:	7.819,97m2 ✓

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

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación a: D3 (D203-80), y se mantiene A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, y se mantiene (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio.

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

ORDENANZA No.

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 99,73m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde	Norte:	LOTE 1	-	12,11m	99,73 m²
	Sur:	punto de intersección entre área municipal 1 y varios propietarios	-	0,00 m	
	Este:	ÁREA MUNICIPAL 1	-	Ld= 22,28 m	
	Oeste:	VARIOS PROPIETARIOS	-	17,92 m	

Artículo 6.- Del Área de Franja de Protección de Quebrada (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Área de Franja de Protección de Quebrada (Área Municipal), un área total de 312,71m², de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL 1					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Franja de protección B.S.Q	Norte:	LOTE 1 LOTE 2	6,11 7,00	13,11 m	312,71 m²
	Sur:	CALLE N6 CATEQUILLA	-	6,47 m	
	Este:	QUEBRADA	-	Ld= 33,95 m	
	Oeste:	VARIOS PROPIETARIOS ÁREA VERDE	8,60 Ld=22,28	30,88 m	

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 y/o medidas 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 La Delicia, 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.

ORDENANZA No.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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. 211- AT-DMGR-2017, de fecha 13 de noviembre de 2017 el mismo que establece:

"6 CALIFICACION DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Pedregal" de la Parroquia San Antonio, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "El Pedregal" 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 "El Pedregal" de la Parroquia San Antonio presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "El Pedregal" y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "El Pedregal", 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.)

ORDENANZA No.

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 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. El agua lluvia debe ser conducida en lo posible a sistemas de alcantarillado existentes.
- Respetar la normativa referente a los retiros de bordes de quebradas ya que existe una quebrada seca de 2 metros de altura aproximadamente colindante a los lotes 1,2, 3, 12, 13 y 14, que ya se encuentra rellena parcialmente (forma anti técnica) en más de un 50 % aproximadamente. En estos lotes existen construcciones pequeñas denominadas "mediaguas" que no cumplen el retiro mínimo que establece el Régimen Administrativo del Suelo (O.M. No. 0172 de 2011), varias de estas construcciones se encontraron deshabitadas al momento de la inspección, por lo cual se recomienda su reubicación dentro de los mismos lotes para dar cumplimiento a la normativa y por seguridad de sus propietarios.

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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "El Pedregal", 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.

ORDENANZA No.

- *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):

- *Al encontrarse el AHHYC "El Pedregal" en una zona de alta amenaza ante una potencial reactivación del volcán Pululahua, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia San Antonio, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.*
- *Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y 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:

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "El Pedregal" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

Artículo 8.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 20 años de existencia, con 92,85% de consolidación de

ORDENANZA No.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “El Pedregal”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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, 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 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

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

ORDENANZA No.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de de 2017.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

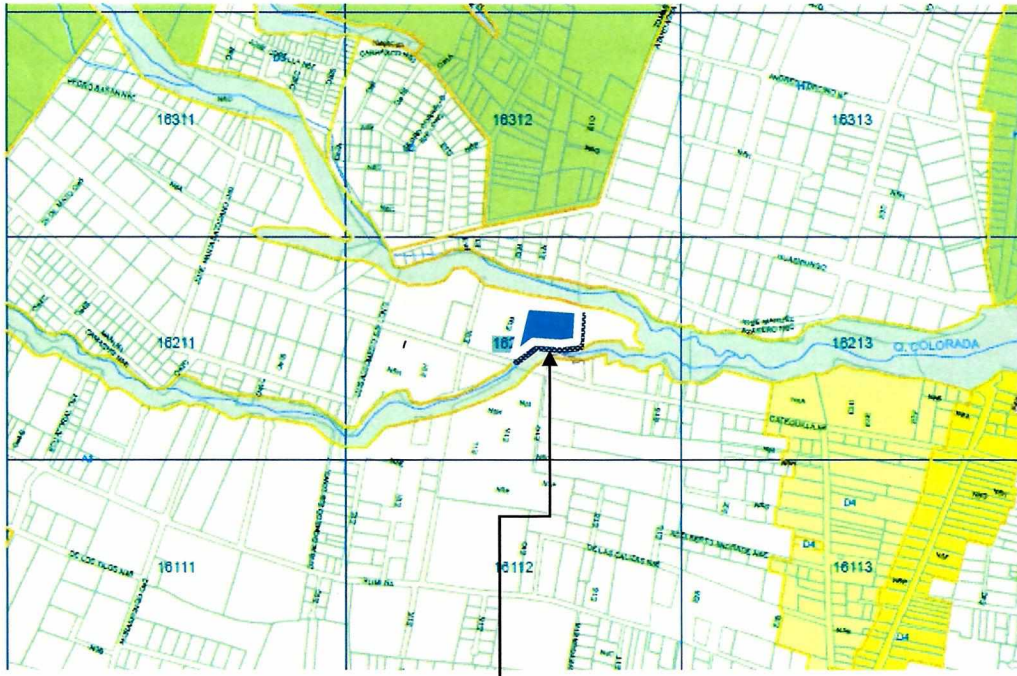
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
 SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO
 "EL PEDREGAL", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

00000215
 doscientos quince

**EXPEDIENTE Nº 151 AZLD
 INFORME No. 008-UERB-AZLD-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



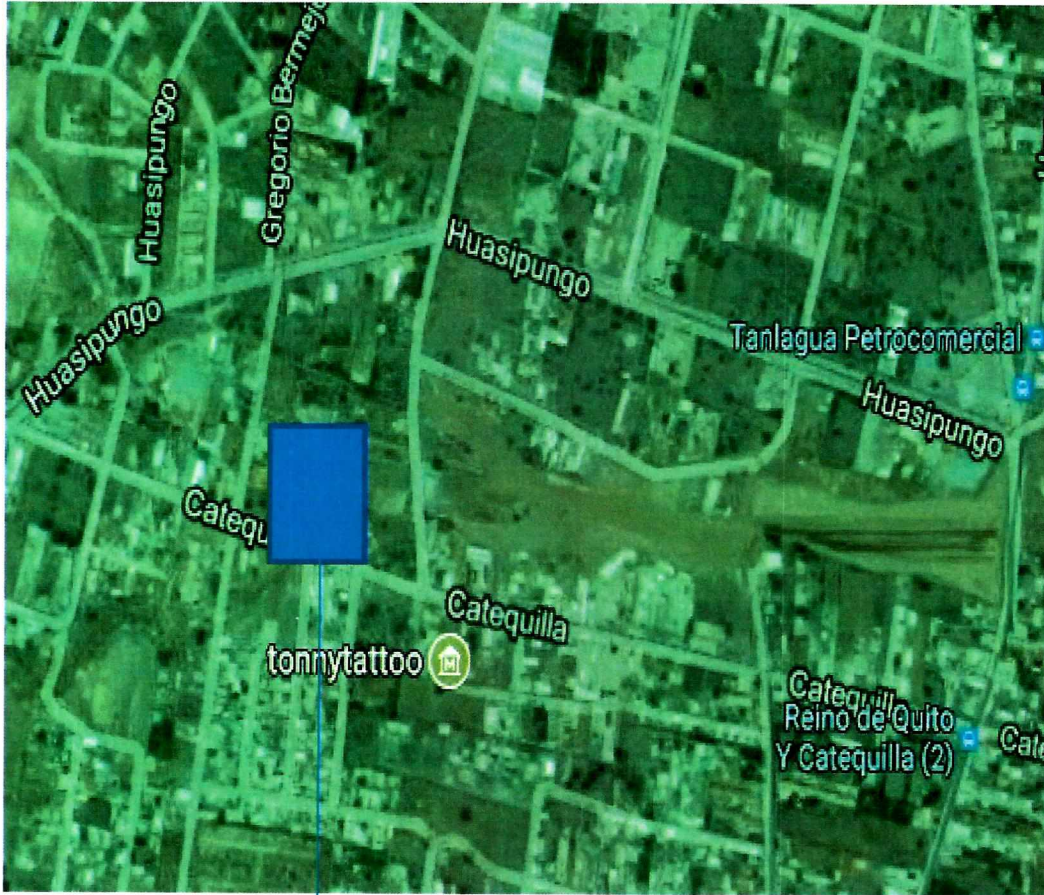
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
 SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL
 PEDREGAL"**

Parroquia: SAN ANTONIO DE PICHINCHA
 Barrio/Sector: SANTO DOMINGO ALTO
 Administración Zonal: LA DELICIA

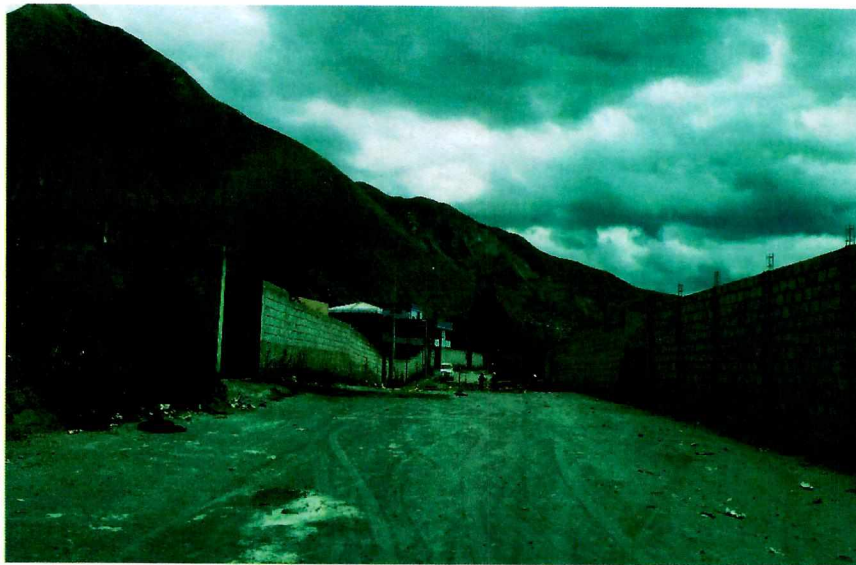
Uso de Suelo Principal

	Agrícola Residencial		Industrial 4		RNR		Residencial 2
	Área promoción		Múltiple		RNR		Residencial 3
	Equipamiento		Patrimonial		Residencial 1		Residencial 1A
	Industrial 2		Protección Ecológica		Residencial 1B		Residencial 1QT
	Industrial 3		Protección Beatero				

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO



Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal"



00000214
doscientos
catorce.

ANTECEDENTES

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia Rural San Antonio, Administración Zonal La Delicia.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado cuenta con el nombramiento de una directiva provisional de copropietarios, protocolizada ante el Notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, el 01 de julio de 2017, de conformidad con las escrituras públicas sus integrantes son copropietarios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado tiene 20 años de Asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 92,85%, puesto que de los 14 lotes existentes, 13 ya cuentan con soluciones habitacionales.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 06 de septiembre del 2017, se considera que la población de este asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, ya que la mayoría de sus socios carecen de recursos económicos, conforme al análisis Socio Organizativo que se realizó en el barrio con los moradores y representante.

Se ha verificado que el Asentamiento no cuenta con la obra civil de calzadas, y la obra de infraestructura de alcantarillado.

Las viviendas son en su de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

CONCLUSIÓN:

Se ha considerado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado es de Interés Social, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 45% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 40% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 60% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población de asentamiento; esto confluente además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL PEDREGAL"**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

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

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	LA DELICIA
PARROQUIA:	SAN ANTONIO DE PICHINCHA
REPRESENTANTE:	LILIANA AGUIRRE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
NOMBRE DEL BARRIO:	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL PEDREGAL"
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	20
CONSOLIDACIÓN:	92,85 %
NÚMERO DE LOTES:	14
POBLACIÓN BENEFICIADA:	56

00000213
doce de hece

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Pedregal", se encuentra asentado en dos macro lotes de terreno ubicados en la parroquia San Antonio, cantón Quito, provincia de Pichincha.

1. ESCRITURA GLOBAL (PREDIO 1213652)

Mediante escritura de compraventa, otorgada el uno de septiembre del dos mil ocho, ante el notario público cuarto suplente del cantón Quito, doctor Lider Moreta Gavilanes, e inscrita el dieciséis de septiembre del 2008, en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, los señores cónyuges Ivonne Margarita Tugendhat Marcus y César Alberto López Orbe, dieron en venta y perpetua enajenación un inmueble situado en la parroquia San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha, de acuerdo al siguiente detalle:

- Cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines
- Cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y,
- Cónyuges Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE UBICADO EN LA PARROQUIA SAN ANTONIO DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:

Norte: Propiedad de la familia Molina Aguirre, en cuarenta y tres metros con setenta y ocho centímetros;

Sur: Quebrada seca, en una longitud de cuarenta y nueve metros noventa y cuatro centímetros;

Este: Camino público sin nombre, en cuarenta y tres metros veinte y cinco centímetros; y,

Oeste: Propiedad de la familia Cruz Yáñez, en una longitud de cuarenta metros sesenta y cuatro centímetros.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA: Aproximada de DOS MIL METROS CUADRADOS

VENTAS POSTERIORES:

1. Mediante escritura pública, otorgada el 26 de agosto de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 14 de septiembre de 2015, los cónyuges Diego David Quinga Bermejo y Flor María Pila Simbaña, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

2. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 29 de mayo de 2015, los cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Vicente Leopoldo Pila Simbaña y Daniela Elizabeth Correa Riofrio, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.
3. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 21 de mayo de 2015, los cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del señor Edwin Gabriel Sozoranga Torres, de estado civil soltero, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.
4. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 21 de mayo de 2015, los cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Jhonny Javier Paredes Valencia y Delia Sarita Guaman Gualli, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.
5. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 21 de mayo de 2015, los cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores María Fernanda Malte Valencia y Carlos Vinicio Villamarín Robayo, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.
6. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario

sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 21 de mayo de 2015, los cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de la señora Mayra Janneth Malte Valencia, de estado civil divorciada, el **12.50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

01/11/2017
 22
 doscientos die

7. Mediante escritura pública, otorgada el 08 de mayo de 2015, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 21 de mayo de 2015, los cónyuges Mariana de Jesús Valencia Tarapues y Luis Aníbal Paredes Tituaña; cónyuges Norberto Xavier Pila Simbaña y Silvia Jimena Leines Laines; y, Rosa Margarita Torres Jimenez y José Leonidas Sozoranga Cuenca, dieron en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita Liliana Soledad Sozoranga Torres, de estado civil soltera, el **25.00%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO DE FECHA 28/09/2017
Cónyuges Norberto Xavier Pila y Silvia Jimena Leines Laines	C50013412001
Cónyuges Vicente Leopoldo Pila Simbaña y Daniela Elizabeth Correa Riofrío	C50013412001
Edwin Gabriel Sozoranga Torres, soltero	C50013412001
Cónyuges Jhonny Javier Paredes Valencia y Delia Sarita Guamán Gualli	C50013412001
Cónyuges María Fernanda Malte Valencia y Carlos Vinicio Villamarín Robayo	C50013412001
Mayra Janneth Malte Valencia, divorciada	C50013412001
Liliana Soledad Sozoranga Torres, soltera	C50013412001

GRAVÁMENES:

- Se hace constar que no existe anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar, ni embargos.

CONCLUSIÓN:

La información expuesta en el informe precedente, ha sido obtenida en base a las escrituras

públicas y al certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad que consta en el expediente.

2. ESCRITURA GLOBAL (PREDIO 537427)

Mediante Acta de adjudicación suscrita el dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, protocolizada ante el Notario vigésimo segundo del cantón Quito, doctor Fabián Eduardo Solano Pazmiño, el veinte y siete de marzo de mil novecientos noventa y cinco, el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria (IERAC), adjudica a favor del señor Aníbal Rolando Cruz Tashiguano y Evangelina Yáñez Soria, el lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 09 de marzo de 1995.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE UBICADO EN LA PARROQUIA SAN ANTONIO DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:

Lindero Norte: con propiedad del señor Mesías, en sesenta y siete metros rumbo variado.

Lindero Sur: con calle pública, en ochenta metros rumbo variado.

Lindero Este: con propiedad de Roberto Rodríguez, en setenta metros rumbo variado,

Lindero Oeste: con propiedad de José y María Chipantasig, en setenta y cinco metros rumbo variado.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA: 5.000m²

POSESIÓN EFECTIVA: Otorgada el 6 de septiembre de 2004, ante el notario vigésimo del cantón Quito, doctor Guillermo Buendía Endara e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 14 de septiembre de 2004, mediante la cual se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por Aníbal Rolando Cruz Tashiguano a favor de sus hijos los señores Lourdes Alexandra Cruz Yáñez, Jorge Aníbal Cruz Yáñez, y de las menores Marcela Consuelo Cruz Yáñez, María Cristina Cruz Yáñez; y de la señora Evangelina Yáñez Soria en calidad de cónyuge sobreviviente con derechos a gananciales de la sociedad conyugal.

VENTAS POSTERIORES:

1.- Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones, otorgada el 22 de octubre de 2009, ante el notario público cuarto encargado del cantón Quito, doctor Líder Moreta Gaviláñez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 20 de noviembre de 2009, la señora Evangelina Yáñez Soria, da en venta y perpetua enajenación el **veinte y cinco** por ciento de derechos y acciones; y, los señores Lourdes Alexandra Cruz Yáñez, Jorge Aníbal Cruz Yáñez, Marcela Consuelo Cruz Yáñez, María Cristina Cruz Yáñez, dan en venta y perpetua enajenación el **seis punto veinte y cinco** por ciento de derechos y acciones (**cada uno**), a favor de la menor Daniela Alejandra Molina Aguirre y del señor Luis Eduardo Molina Aguirre, de estado civil soltero, dando un total de **50%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno situado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO DE FECHA 27/09/2017
Luis Eduardo Molina Aguirre	C50013410001
Daniela Alexandra Molina Aguirre (menor de edad, representada por su madre la señora Rosa Liliana Aguirre Suasnavas)	C50013410001
Edwin Gabriel Sozoranga Torres, soltero	C50013410001
Cónyuges Aníbal Rolando Cruz Tashiguano y Evangelina Yánez Soria	C50013410001

GRAVÁMENES:

- SE HACE CONSTAR QUE NO EXISTE ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.

CONCLUSIÓN:

La información expuesta en el informe precedente, ha sido obtenida en base a las escrituras públicas y al certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad que consta en el expediente

00000011
observados
once.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	537427 ✓	1213652 ✓						
Clave Catastral:	1621201003 ✓	1621201004 ✓						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A2 (A1002-35) / A 31 (PQ) ✓							
Lote mínimo:	1000 m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada ✓							
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80) / A 31(PQ)					
	SI	Lote mínimo:	200					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	14 ✓	NOTA:						
Consolidación:	92,85%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	0% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes	PASAJE N6A 6,00 m ✓							
Área Útil de Lotes	5.622,54 ✓	m ² .	71,90 %					
Área Franja de protección BSQ en lotes	1.021,52 ✓	m ² .	13,06%					
Área de Vías y Pasajes	763,47 ✓	m ² .	9,76%					
Área Verde	99,73 ✓	m ²	1,28%					
Área Municipal	312,71 ✓	m ²	4,00%					
Área bruta del terreno (Área Total)	7.819,97 ✓	m ² .	100%					
Área Verde en Relación al área Útil de Lotes	99,73 ✓	m ² .	1,77%					

00000210
diez y diez

ÁREA VERDE					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 99,73 m ²
	Norte:	LOTE 1	-	12,11m	
	Sur:	punto de intersección entre área municipal y varios propietarios	-	0,00 m	
	Este:	ÁREA MUNICIPAL	-	Ld= 22,28 m	
	Oeste:	VIARIOS PROPIETARIOS	-	17,92 m	

ÁREA MUNICIPAL					
Área Franja de protección B.S.Q		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 312,71 m ²
	Norte:	LOTE 1 LOTE 2	6,11 7,00	13,11 m	
	Sur:	CALLE N6 CATEQUILLA	-	6,47 m	
	Este:	QUEBRADA	-	Ld= 33,95 m	
	Oeste:	VIARIOS PROPIETARIOS ÁREA VERDE	8,60 Ld=22,28	30,88 m	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° AZLD-DGT-UTYV-2017 00003727 de fecha 04 de octubre de 2017, que contiene el Informe de Replanteo Vial No 0116-RV-UTYV-17 emitido por la Dirección de Gestión del Territorio y Vivienda de la Administración La Delicia. <p>INFORMES TECNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando N° 254-EYSIG que contiene el informe técnico de accidentes geográficos de fecha de 31 de octubre de 2017. Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1187 de fecha 15 de noviembre de 2017, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 211 AT-DMGR-2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 13 de noviembre de 2017. Oficio N° 728-GP003805 de fecha 19 de septiembre de 2017, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha septiembre de 2017. Resolución de regularización de Excedentes o Diferencia de Área de terreno No 490-2017 de fecha 22 de noviembre de 2017.
-----------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Cédula Catastral No. 1922 de fecha 21 de noviembre de 2017. • Informe técnico N° 011 UERB-AZLD-2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 27 de noviembre de 2017 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> - Informe No. 634590 de fecha 28 de agosto de 2017. - Informe No. 634591 de fecha 28 de agosto de 2017. <p>PLANOS</p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversal de pasaje, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Jacob Hernández con fecha diciembre de 2017. 1 cd con archivo digital.</p>
--	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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."
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL PEDREGAL" es la siguiente: calzada 100%, Alcantarillado 100 %.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL PEDREGAL".
- La zonificación se cambia a: D3 (D203-80) / A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural, Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "EL PEDREGAL" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 92,85% de más de 20 años de existencia, se aprueban las vías con los siguientes anchos: PASAJE N6A de 6,00 m, de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

- Del informe N° 211 AT-DMGR-2017, de fecha 13 de noviembre de 2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

30000209

doscientos
nove.

"6 CALIFICACION DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Pedregal" de la Parroquia San Antonio, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "El Pedregal" 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 "El Pedregal" de la Parroquia San Antonio presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "El Pedregal" y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "El Pedregal", 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 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. El agua lluvia debe ser conducida en lo posible a sistemas de alcantarillado existentes.
- Respetar la normativa referente a los retiros de bordes de quebradas ya que existe una quebrada seca de 2 metros de altura aproximadamente colindante a los lotes 1,2, 3, 12, 13 y 14, que ya se encuentra rellena parcialmente (forma anti técnica) en más de un 50 % aproximadamente. En estos lotes existen construcciones pequeñas denominadas "mediaguas" que no cumplen el retiro mínimo que establece el Régimen Administrativo del Suelo (O.M. No. 0172 de 2011), varias de estas construcciones se encontraron deshabitadas al momento de la inspección, por lo cual se recomienda su reubicación dentro de los mismos lotes para dar cumplimiento a la normativa y por seguridad de sus propietarios.

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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "El Pedregal", 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):

- Al encontrarse el AHHYC "El Pedregal" en una zona de alta amenaza ante una potencial reactivación del volcán Pululagua, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia San Antonio, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por

ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.

200.000
 doscientos
 ochocientos

- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y 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.

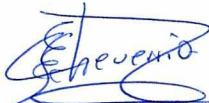
Cumplimiento de la normativa vigente:

- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “El Pedregal” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”

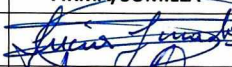
SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, 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 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “EL PEDREGAL” de la Parroquia San Antonio de Pichincha, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Juan Carlos Echeverría
Coordinador “UERB”-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	04/12/2017	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	04/12/2017	