

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0056

*Diego Cevallos Salgado*  
*17/01/2018*

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-193548

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5147251,5557346 y 5557350, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Vergel"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3790 de Diciembre 29 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5147251,5557346 y 5557350 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Vergel".

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 16:139

Nº. HOJAS DOS  
Recibido por: EB

0216  
Doscientos  
Dieciséis

## 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 “El Vergel”, tiene una consolidación del 87.50%; al inicio del proceso de regularización contaba con 38 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 64 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio dónde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “El Vergel”, 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 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 Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Arq. 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° 007-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: “El Vergel”, 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 5147251; 5557346; 5557350 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “EL VERGEL”, 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 “El Vergel”, 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.

021  
doscientos  
catorce

### ORDENANZA No.

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

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

Predio Número:	5147251 ✓	5557346 ✓	5557350 ✓
Zonificación actual:	A2(A1002-35) ✓	A2(A1002-35) ✓	A2(A1002-35) ✓
Lote mínimo:	1000 m2 ✓	1000 m2 ✓	1000 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial ✓	(AR) Agrícola Residencial ✓	(AR) Agrícola Residencial ✓
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural ✓	(SRU) Suelo Rural ✓	(SRU) Suelo Rural ✓

Número de lotes:	16 ✓
Área útil de lotes:	9.251,12m2 ✓
Área de Afectación Vial	12,53m2 ✓
Área bruta del terreno (Área Total)	9.263,65m2 ✓

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D12(D302-50); Lote mínimo: 300 m2; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1.

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

**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: 2, 3 y 4. ✓



## ORDENANZA No.

**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 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 “El Vergel”, 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. 214-AT-DMGR-2017, fecha 17 de Noviembre del 2017, el mismo que establece:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “El Vergel” de la Parroquia Tababela, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “El Vergel” en general presenta un Riesgo Bajo frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “El Vergel” de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “El Vergel” de la Parroquia Tababela, así como la región oriental 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.*

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “El Vergel”, 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:*



## ORDENANZA No.

- *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 mantengan limpias las cunetas y alcantarillas de la calle principal para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.*

#### **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 "El Vergel", 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*



## ORDENANZA No.

*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."*

**Artículo 7.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "El Vergel", 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.



## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- 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 9.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo la presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 10.- 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 de .....de ..... y ..... de ..... del 20...- Quito,



**ORDENANZA No.**

Abg. Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

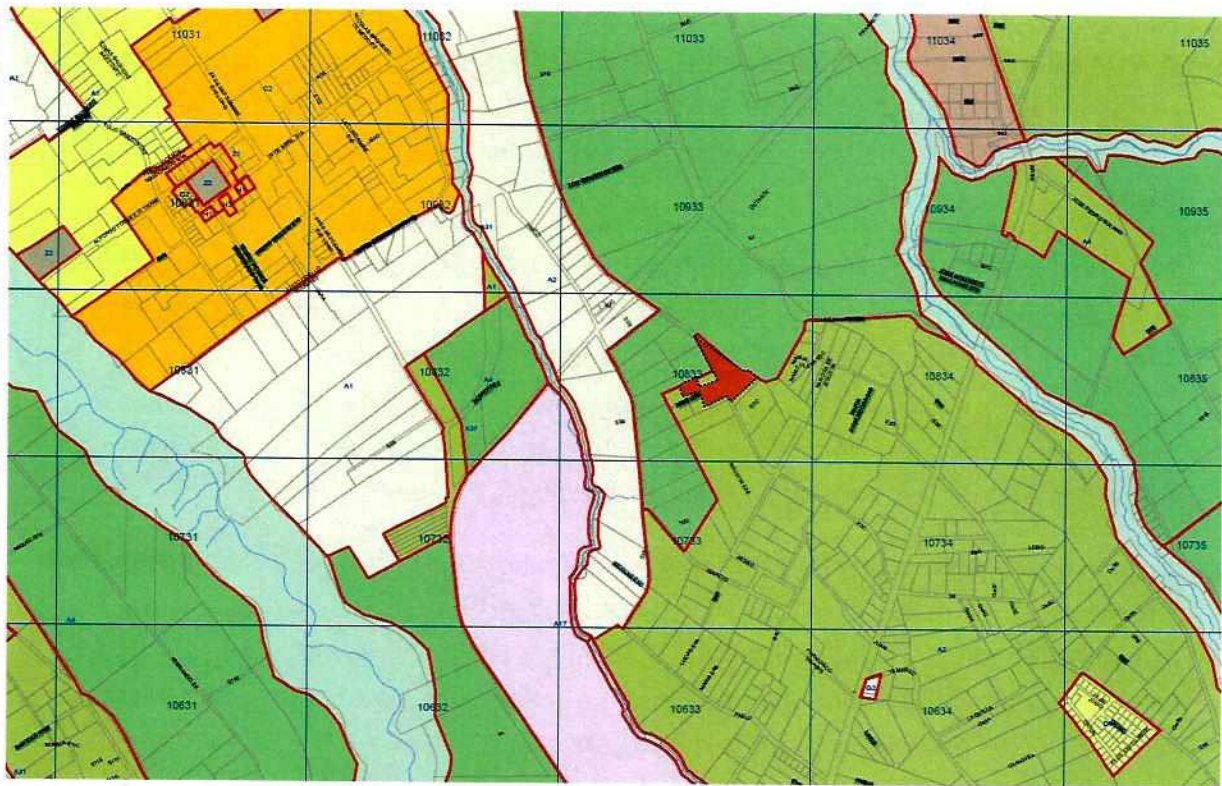
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
, 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 INTERÉS  
 SOCIAL DENOMINADO: "EL VERGEL", A FAVOR DE SUS  
 COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 86ZT  
 INFORME Nº. 07-UERB-OC-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:  
 "EL VERGEL"**

Parroquia: TABABELA  
 Barrio/Sector: EL VERGEL  
 Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patr. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agricola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Area promoción	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	





## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “El Vergel” surge las ventas de derechos y acciones realizadas en tres macrolotes ubicados en la parroquia de Tababela, que actualmente cuentan con una consolidación del 87.50%, en función al número de construcciones existentes en relación al número de lotes existentes.

De la inspección realizada por la UERB-OC, se determinó que el asentamiento, cuenta con todos los servicios básicos, en función que la mayoría los lotes colindan con la vía principal por lo tanto tienen alcantarillado, agua potable y medidores de luz individuales. Por su consolidación el asentamiento no cuenta con la posibilidad de dejar áreas verdes, por lo que se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Se ha considerado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, es de interés social en razón solo 35% de los moradores cuentan con un trabajo estable, el otro 65% 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 sobre sus tierras, para mejorar la calidad de vida de los moradores, por lo cual se organizaron de forma Ad-HOC, nombrando al Sr. Carlos Nicolas Pallasco Tello 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

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	"EL VERGEL" ✓
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC ✓
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. CARLOS NICOLAS PALLASCO TELLO ✓
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	38 AÑOS ✓
<b>Nº DE LOTES:</b>	16 LOTES ✓
<b>No. COPROPIETARIOS</b>	13 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64 ✓
<b>CONSOLIDACION:</b>	87.50% ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de la Asamblea del Barrio "EL VERGEL", de fecha 24 de mayo del 2017. Eligiendo al representante para el proceso de regularización.</li> <li>• Lista de Propietarios del asentamiento.</li> </ul>

## INFORME LEGAL

<p><b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO</b></p> <p><b>"EL VERGEL"</b></p> <p>El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "El Vergel", se encuentra asentado sobre tres macro Lotes de terreno, situado en la Parroquia de Yaruqui (Tababela), conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:</p> <p style="text-align: center;"><b>LOTE UNO</b></p> <p><b>PARROQUIA: TABABELA</b></p> <p><b>LINDEROS:</b></p> <p><b>NORTE.-</b> Con una extensión de ciento ochenta y tres metros, con terreno de César Illescas.  <b>SUR.-</b> En una extensión de ciento setenta y cuatro metros, con calle pública sin nombre.  <b>ESTE.-</b> En una extensión de noventa metros con el lote de terreno número Dos de Manuel Gómez</p>
---



Coro.

**OESTE.-** En una extensión de dos metros con terreno de César Illescas.

**SUPERFICIE:** 6.320m<sup>2</sup>.

**PROPIETARIOS:**

1. CARLOS NICOLAS PALLASCO TELLO, soltero, MARIA LEONOR PALLASCO TELLO, soltera.
2. VICTOR HUGO AYALA PAILLACHO Y VERONICA ELIZABETH LLUMIPANTA BEDOYA.
3. SEGUNDO VIRGILIO CALVACHE MODUMBA Y MARIA MORAIMA AGUALONGO REMACHE
4. SILVIA JANETH VINUEZA HARO
5. MIRYAM VIVIANA VINUEZA HARO Y DIEGO BLADIMIRO SINCHAGALO PAUCAR
6. JOSE RICARDO VINUEZA SIMBA Y MARIA AIDA HARO CUICHAN
7. SUSANA YOLANDA MANOSALVAS ARIAS, por quien estipula su hermana Gloria Inés Manosalvas Arias.
8. MARIA HERMELINDA GOMEZ LLAMATUMBI, soltera.

**ANTECEDENTE.-**

Mediante escritura de partición y adjudicación otorgada el 26 de marzo de 1993, ante el Notario Sexto Dr. Héctor Vallejo, inscrita el **16 de noviembre de 1993**, entre los señores Nicolás Gómez Coro y otros donde se **adjudica** a favor de **MARIA ROSARIO GOMEZ CORO**, se le adjudica el Lote de terreno signado con el número UNO, ubicado en la parroquia de Yaruquí, hoy Tababela, canton Quito, provincia de Pichincha, de una **Superficie** de **6.320**.

**FORMAS DE ADQUISICION.- (VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES)**

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 31 de julio de 2014, ante el Notario Cuarto, Dr. Joselito Pallo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **25 de agosto de 2014**; Carlos Ignacio Pallasco Santacruz y María Leonor Tello Cevallos, venden a favor de **CARLOS NICOLAS PALLASCO TELLO, soltero Y MARIA LEONOR PALLASCO TELLO, soltera**, el **15.822%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Habiendo sido adquirido mediante compra a hecha a María Rosario Gómez Coro, según escritura otorgada el 15 de abril de 1997 ante el Notario Quinto Dr. Edgar Terán, inscrita el 24 de junio de 1997.
2. Mediante escritura de compraventa celebrada el 31 de Octubre de 2013, ante el Notario Cuarto, Doctor Dr. Diego Javier Almeida, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **09 de diciembre de 2013**; María Rosario Gómez Coro, soltera, María Hermelinda Gómez Llamatumbi, casada venden a favor de **VICTOR HUGO AYALA PAILLACHO Y**



**VERONICA ELIZABETH LLUMIPANTA BEDOYA**, el **15.82%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.

3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 3 de enero de 2013, ante el Notario Trigésima Primera del cantón Quito, Dra. Mariela Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **27 de marzo de 2013**; Viviana Yadira Flores González venden a favor de **SEGUNDO VIRGILIO CALVACHE MODUMBA Y MARIA MORAIMA AGUALONGO REMACHE**, el **7.12%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. **Habiendo** adquirido por compra a Jorge Eduardo Llamatumbi y Rosa Elena Gómez Llamatumbi, según escritura de 21 de marzo de 2012, ante el Notario Trigésima Primera del cantón Quito, Dra. Mariela Pozo, inscrita el 12 de julio de 2012, y estos por compra a María Rosario Gómez Coro, soltera, María Hermelinda Gómez Llamatumbi según escritura de 10 de noviembre de 2010, ante el Notario Trigésima Primera del cantón Quito, Dra. Mariela Pozo, inscrita el 8 de diciembre de 2010.
4. Mediante escritura de compraventa celebrada el 20 de septiembre de 2010, ante el Notario Cuarto Encargado, Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **21 de octubre de 2010**; María Rosario Gómez Coro, soltera, María Hermelinda Gómez Llamatumbi, casada venden a favor de **SILVIA JANETH VINUEZA HARO**, soltera, el **2.88%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.
5. Mediante escritura de compraventa celebrada el 20 de septiembre de 2010, ante el Notario Cuarto Encargado, Doctor Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **21 de octubre de 2010**; María Rosario Gómez Coro, soltera, María Hermelinda Gómez Llamatumbi venden a favor de **MIRYAM VIVIANA VINUEZA HARO Y DIEGO BLADIMIRO SINCHIGALO PAUCAR**, el **2.88%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.
6. Mediante escritura de compraventa celebrada el 20 de septiembre de 2010, ante el Notario Cuarto Encargado, Doctor Dr. Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **21 de octubre de 2010**; María Rosario Gómez Coro, soltera, María Hermelinda Gómez Llamatumbi venden a favor de **JOSE RICARDO VINUEZA SIMBA Y MARIA AIDA HARO CUICHAN**, el **2.88%** de derechos y acciones el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.
7. Mediante escritura de compraventa celebrada el 29 de enero de 2002, ante el Notario del



Cantón Quito, Dr. Jaime Aillón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **28 de agosto de 2002**; Segundo Agustín Garzón Estévez, divorciado, vende a favor de **SUSANA YOLANDA MANOSALVAS ARIAS**, el **15.822%** de derechos y acciones del lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Habiendo sido adquirido por compra a Serafin Tello Cevallos y Mónica Margarita Andrade Simbaña, el 21 de agosto de 1998, ante el Notario Edgar Terán, inscrita el 30 de septiembre de 1998; y estos por compra a Nicolás Gómez Coro y María Rosario Gómez, según escritura otorgada el 16 de mayo de 1997, ante el Notario Edgar Terán, inscrita el 19 de junio de 1997.

8. Mediante escritura de compraventa celebrada el 3 de abril de 1997, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Patricio Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **16 de octubre de 1997**; María Rosario Gómez Coro venden a favor de **MARIA HERMELINDA GOMEZ LLAMATUMBI**, el **68.4%** de derechos y acciones del lote UNO, ubicado en la parroquia de Yaruquí, hoy Tababela, canton Quito, provincia de Pichincha, de una **Superficie de 6.320m<sup>2</sup>**, reservándose el usufructo la vendedora.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO UNO	
PARROQUIA	TABABELA	
CERTIFICADO	C50013567001	
FECHA	18/10/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	CARLOS NICOLAS PALLASCO TELLO, soltero, MARIA LEONOR PALLASCO TELLO, soltera.	15,8
2	VICTOR HUGO AYALA PAILLACHO Y VERONICA ELIZABETH LLUMIPANTA BEDOYA	15,8
3	SEGUNDO VIRGILIO CALVACHE MODUMBA Y MARIA MORAIMA AGUALONGO REMACHE	7.12
4	SILVIA JANETH VINUEZA HARO	2,88
5	MIRYAM VIVIANA VINUEZA HARO Y DIEGO BLADIMIRO SINCHAGALO PAUCAR	2.88
6	JOSE RICARDO VINUEZA SIMBA Y MARIA AIDA HARO CUICHAN	2.88
7	SUSANA YOLANDA MANOSALVAS ARIAS, por quien estipula su hermana Gloria Inés Manosalvas Arias.	15.822
8	MARIA HERMELINDA GOMEZ LLAMATUMBI	39.698
TOTAL		100



### LOTE UNO (1) del fraccionamiento

#### LINDEROS:

NORTE.-en treinta y seis metros quince centímetros con Calle Pública sin nombre que conduce a la autopista metropolitana de Quito.

SUR.- en treinta y cinco metros noventa centímetros con lote dos de Teresa Llamatumbi Cevallos.

ESTE.- en cuarenta y tres metros dieciséis centímetros, con terreno de Ernesto Núñez.

OESTE.-en cuarenta y tres metros dieciocho centímetros, con pasaje privado de entradas y salidas a los otros lotes.

**SUPERFICIE:** 1.555,56 m<sup>2</sup>

#### PROPIETARIOS:

1. JOSE EFRAIN TELLO CEVALOS
2. ZOILA ESPERANZA TELLO CEVALLOS
3. MENTOR BOLIVAR TELLO CEVALLOS Y MARIA FERNANDA GUERRA MERA

#### ANTECEDENTES.-

- A) Mediante escritura de compraventa celebrada el 13 de octubre de 1977, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **26 de septiembre de 1979**; María Cecilia Simbaña Jines, José Marcelo, José Néstor, Rosa Rafaela Simbaña Simbaña venden a **JOSÉ PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARÍA CEVALLOS**, el lote de terreno ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.
- B) Mediante Autorización dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, mediante oficio 002318 de 20 de marzo de 1994, se fraccionó el lote de terreno de 9.846m<sup>2</sup> en seis lotes;
- C) Mediante escritura de compraventa celebrada el 3 de mayo de 1994, ante el Notario Vigésimo Segundo, Doctor José Manuel Aguirre, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **30 de diciembre de 1994**; José Pablo Llamatumbi Coro y Rosa María Cevallos Coro venden la Nuda Propiedad a favor de **FAUSTO RODRIGO LLAMATUMBI CEVALLOS**, el lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Superficie 1.555,56m<sup>2</sup>



**FORMAS DE ADQUISICION Y VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES.-**

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 17 de septiembre de 2009, ante el Notario Noveno, del cantón Quito, Doctor Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **2 de octubre de 2009**; Fausto Rodrigo Llamatumbi Cevallos y Zoraida del Rocío Silva Morales; y José Pablo Llamatumbi Coro y Rosa María Cevallos Coro **venden** a favor de **JOSE EFRAIN TELLO CEVALLOS** el **32.20%** del lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Superficie 1.555,56m<sup>2</sup>.
  
2. Mediante escritura de compraventa celebrada el 14 de septiembre de 2009, ante el Notario Cuarto, del canton Quito, Doctor Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **6 de octubre de 2009**; Fausto Rodrigo Llamatumbi Cevallos y Zoraida del Rocío Silva Morales; y José Pablo Llamatumbi Coro y Rosa María Cevallos Coro **venden** a favor de **ZOILA ESPERANZA TELLO CEVALLOS** el **25.72%** del lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Superficie 1.555,56m<sup>2</sup>.
  
3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 10 de noviembre de 2009, ante el Notario Cuarto Encargado, del cantón Quito, Doctor Líder Moreta, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **2 de diciembre de 2009**; Fausto Rodrigo Llamatumbi Cevallos y Zoraida del Rocío Silva Morales; y José Pablo Llamatumbi Coro y Rosa María Cevallos Coro **venden** a favor de **MENTOR BOLIVAR TELLO CEVALLOS Y MARIA FERNANDA GUERRA MERA** el **42.08%** del lote de terreno número UNO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Superficie 1.555,56m<sup>2</sup>

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO UNO (1) DEL FRACCIONAMIENTO	
PARROQUIA	TABABELA	
CERTIFICADO	C200849762001	
FECHA	08/06/2017	
OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVAMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS	
<b>No.</b>	<b>PROPIETARIOS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
1	JOSE EFRAIN TELLO CEVALOS	32.20
2	ZOILA ESPERANZA TELLO CEVALLOS	25,72

3	MENTOR BOLIVAR TELLO CEVALLOS Y MARIA FERNANDA GUERRA MERA	42.08
TOTAL		100

**LOTE CINCO (1.549,31 m2)**

**PARROQUIA: TABABELA**

**LINDEROS:**

NORTE.- en treinta y cinco metros setenta centímetros con lote cuatro de propiedad de Alfonso Llamatumbi.

SUR.- en treinta y cinco metros cincuenta centímetros con lote seis de propiedad de Olger Llamatumbi.

ESTE.- en cuarenta y tres metros cincuenta y dos centímetros, con pasaje privado de entrada y salidas a los lotes.

OESTE.- en cuarenta y tres metros cincuenta y dos centímetros con inmueble del Licenciado Mentor Vaca.

**SUPERFICIE:** 1.549,31 m2

**PROPIETARIOS:**

a. WILMAN ARNULFO VALENCIA PAILLACHO Y ROSA JULIANA LOPEZ TAPIA, y Juan Manuel Valencia Estipulando a favor de JEREMY ALEXIS VALENCIA PAILLACHO

b. JOSÉ PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARÍA CEVALLOS

b) JOSÉ PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARÍA CEVALLOS

**ANTECEDENTES Y FORMAS DE ADQUISICION.-**

- a. Mediante escritura de compraventa celebrada el 22 de agosto de 2012, ante el Notario Sexto, del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **5 de septiembre de 2012**; Mauricio David Morales Jácome **vende** a favor de **WILMAN ARNULFO VALENCIA PAILLACHO Y ROSA JULIANA LOPEZ TAPIA, y Juan Manuel Valencia Estipulando a favor de JEREMY ALEXIS VALENCIA PAILLACHO** el **67.75%** del lote de terreno número CINCO, ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito. Superficie 1.555,56m2; **Habiendo** sido adquirido mediante de compraventa a Jorge Eduardo Llamatumbi Cevallos y Sra. y los cónyuges José Pablo Llamatumbi Coro y Sra., según escritura



celebrada el 3 de abril de 2003, ante el Notario Primero del cantón Puerto Quito, Dr. Napoleón Borja, inscrita el 5 de agosto de 2003;

- b. Mediante escritura de compraventa celebrada el 13 de septiembre de 2004, ante el Notario Décimo Sexto, del Cantón Quito, Doctor Gonzalo Román, inscrita en el Registro de la Propiedad el **18 de octubre de 2004**; Jorge Eduardo Llamatumbi y Rosa María Cevallos Coro **vende** a favor de JOSE PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARIA CEVALLOS CORO la Nuda Propiedad del 32.25% del lote de terreno número CINCO; **Habiendo** estos adquirido por compra de la **Nuda** Propiedad a José Pablo Llamatumbi Coro y Rosa María Cevallos Coro quienes se reservan el Usufructo, mediante escritura de compraventa celebrada el 3 de mayo de 1994, ante el Notario Vigésimo Segundo, Dr. José Aguirre, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 30 de diciembre de 1994.
- b) Mediante escritura de compraventa celebrada el 13 de octubre de 1977, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **26 de septiembre de 1979**; María Cecilia Simbaña Jines, José Marcelo, José Néstor, Rosa Rafaela Simbaña Simbaña venden a **JOSÉ PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARÍA CEVALLOS**, el lote de terreno ubicado en Oyambarillo, parroquia Tababela Cantón Quito.

Mediante Autorización dictada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, mediante oficio 002318 de 20 de marzo de 1994, se fraccionó el lote de terreno de 9.846m<sup>2</sup> en seis lotes; en el mismo fraccionamiento se deja constancia expresa de una servidumbre de paso en el Pasaje Privado para los lotes fraccionados.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO CINCO	
PARROQUIA	TABABELA	
CERTIFICADO	C200849763001	
FECHA	08/06/2017	
OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVAMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	3. WILMAN ARNULFO VALENCIA PAILLACHO Y ROSA JULIANA LOPEZ TAPIA, y Juan Manuel Valencia Estipulando a favor de JEREMY ALEXIS VALENCIA PAILLACHO	67,75

2	JOSÉ PABLO LLAMATUMBI CORO Y ROSA MARÍA CEVALLOS	32,25
TOTAL		100

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "El Vergel", se encuentra asentado sobre tres macro lotes de diferentes áreas, ubicadas en la parroquia de Tababela, del Cantón Quito.

Los mismos que han sido adquiridos mediante escrituras de compra venta de derechos y acciones legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad, en diferentes porcentajes de cada macro lote.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición de los tres macro lotes, ubicados en Tababela, adquirido mediante compra venta; 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**

<b>Nº de Predio:</b>	5147251; 5557346; 5557350		
<b>Clave Catastral:</b>	10833 03 008; 10833 04 004; 10833 04 008		
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A2(A1002-35) ✓ ✓ ✓		
<b>Lote mínimo:</b>	1000 m2 ✓ ✓ ✓		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓ ✓ ✓		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial ✓ ✓ ✓		
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural ✓ ✓ ✓		
<b>Cambio de Zonificación:</b>	APLICA (SI - NO)	<b>Zonificación:</b>	D12(D302-50)
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	300 m2
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR1) Residencial Rural 1
<b>Cambio Clasificación</b>	<b>NO</b>	Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural ✓	



<b>del Suelo:</b>								
<b>Número de lotes</b>	16 ✓							
<b>Consolidación:</b>	87.50%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100 %	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Electricidad	100%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle San/to/ta Pedro (Pública) 12.00m				Pasaje S3B Niño Jesús (Pasaje Privado con Servidumbre de Paso) 6.00m			
<b>Área Útil de Lotes</b>		9.251,12 ✓	m2.					99.86%
<b>Área de Afectación Vial.</b>		12,53 ✓	m2					0.14%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		9.263,65 ✓	m2.					100.00 %

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	2	267.36 ✓
	3	256.83 ✓
	4	259.23 ✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 644145, N° 644143 y N° 644146 de fecha 20 de Noviembre 2017</li> </ul>
	<b>PLANOS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos y ubicación, firmado por el profesional Arq. Edwin Semblantes con fecha Noviembre 2017.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
	<b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 832-GP004277, con fecha 19 de Octubre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas</li> </ul>
	<b>INFORME TÉCNICO UERB:</b>

<ul style="list-style-type: none"><li>Informe Técnico N° 07-UERB-OC-2017 de fecha 26 de Octubre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORMES REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° AZVT-2017-0002527 DGT, con fecha 27 de Octubre del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco</li><li>Oficio N° AZVT-2017-0001578, con fecha 4 de Julio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° DMC-UFAC-12419, con fecha 13 de noviembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. 1868 del 10 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, documento No. 1869 del 10 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, y documento No. 1870 del 10 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1211, de fecha 17 de Noviembre de 2017 e Informe No.214-AT-DMGR-2017, fecha 17 de Noviembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
---

## CONCLUSIONES:

### CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

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

### INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.214-AT-DMGR-2017, fecha 17 de Noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:



## “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “El Vergel” en general presenta un Riesgo Bajo frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “El Vergel” de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “El Vergel” de la Parroquia Tababela, así como la región oriental 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.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “El Vergel”, 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 mantengan limpias las cunetas y alcantarillas de la calle principal para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.

**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 "El Vergel", 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: 2, 3, 4

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de: A2(A1002-35), Lote mínimo 1000m<sup>2</sup>, (A) Aislada, (AR) Agrícola Residencial a D12(D302-50), Lote mínimo 300m<sup>2</sup>, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RR1)Residencial Rural 1, en función de poder acoplarse a las condiciones físicas reales del asentamiento. El cambio de zonificación también permitirá que los lotes sean aprobados y las construcciones futuras se acoplen a la forma de ocupación del suelo que es orientada a la ocupación sobre Línea de Fábrica. Se mantiene la Clasificación del Suelo en Rural.

**ÁREAS VERDES**

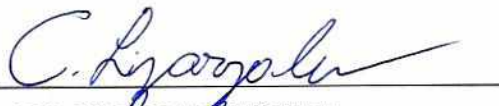


- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "EL VERGEL", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados 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."

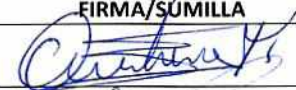
**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "El Vergel", parroquia "Tababela", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SÚMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/11/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOGER RESPONSABLE TÉCNICO	21/11/17	