

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0069



Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194125

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 113558, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Peluche Alto Sector El Manantial"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0033 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 113558 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Peluche Alto Sector El Manantial".

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

Atentamente,



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

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora: 16:39

Nº. HOJAS: DOS
Recibido por: [Handwritten Signature]

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 “Peluche Alto sector El Manantial”, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 44 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio 113558; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, 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*

ORDENANZA No.

normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el artículo 486 reformado del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...);*”;

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el

ORDENANZA No.

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 12 de diciembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, 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; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zona los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 11-UERB-OC-SOLT-2017, de 12 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Peluche Alto sector El Manantial”, 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;

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 113558; SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL", 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 "Peluche Alto sector El Manantial", ubicado en la parroquia Amaguaña, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	C3(C303-70) ✓
Lote mínimo:	300m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(C) Continua con retiro frontal ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓
Número de lotes:	11 ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓ 

ORDENANZA No.

Área útil de lotes:	1.920,67m ² ✓
Área de Pasajes:	240,94m ² ✓
Área Afectación Vial	65,45m ² ✓
Área bruta del terreno (Área Total)	2.227,06m ² ✓

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente para los 11 lotes a: D3(D203-80), Lote mínimo: 200m², Forma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica, Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de mayor superficie conforme el plano: 1 y 2.

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 Los Chillos, 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 "Peluche Alto sector El Manantial", 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.236-AT-DMGR-2017, fecha 08 de Noviembre del 2017, el mismo que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

ORDENANZA No.

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable en todos los lotes 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 "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Atacazo; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" 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, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

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



ORDENANZA No.

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias dar mantenimiento a los pasajes internos para evitar que los sumideros se colmaten con material pétreo lo cual podría ocasionar anegación por la escorrentía que se genere en cotas superiores.*

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. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" se recomienda contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial", 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.*

ORDENANZA No.

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.*

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 Los Chillos deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los pasajes que se aprueban son las siguientes:

ORDENANZA No.

Pasaje S6A 3.00m. ✓

Pasaje E5E 4.00m. ✓

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas 100% ✓

Agua Potable 20% ✓

Alcantarillado 20% ✓

Electricidad 20% ✓

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Peluche Alto sector El Manantial", plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Los Chillos realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Peluche Alto sector El Manantial", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Peluche Alto sector El Manantial", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus

ORDENANZA No.

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

Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "Peluche Alto sector El Manantial", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 16.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

ORDENANZA No.

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
Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

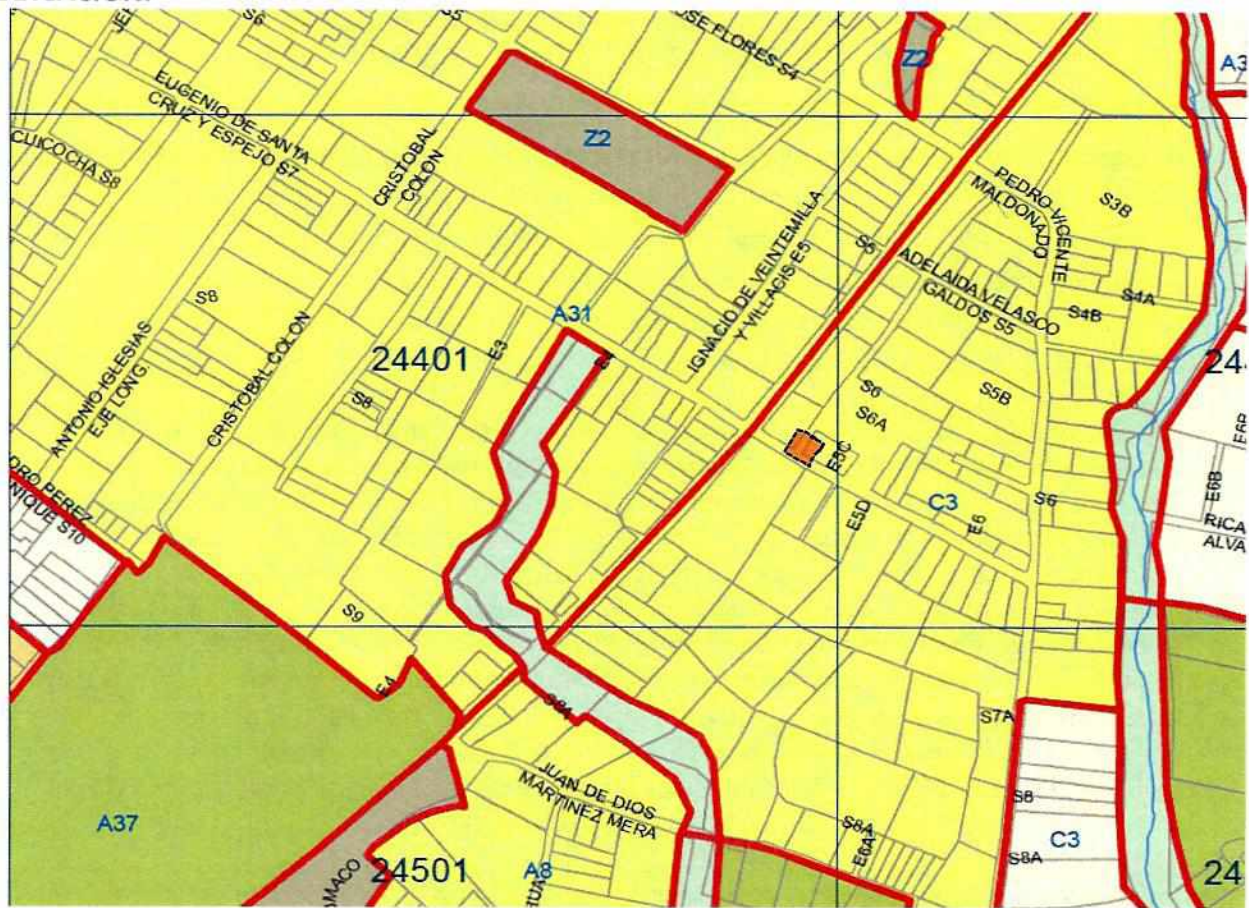
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

**EXPEDIENTE Nº 108 ZCH
 INFORME Nº. 11-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



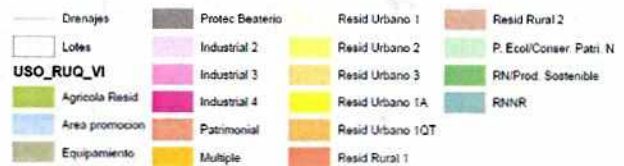
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:

PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL

Parroquia: **AMAGUAÑA**

Barrio/Sector: **PELUCHE BAJO**

Administración Municipal: **LOS CHILLOS**





ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se encuentra ubicado en la parroquia Amaguaña; surge aproximadamente en el año 2002, producto de la adjudicación a los herederos del señor Bonifacio Navarrete y María Rosa Navarrete, por consiguiente la población que conforma el barrio está compuesta mayoritariamente por personas que poseen relaciones de parentesco. En la actualidad el asentamiento cuenta con una consolidación 100% en función de las construcciones existentes los 11 lotes del predio.

Una vez realizado la inspección de campo al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Peluche Alto Sector El Manantial", la Unidad Regula Tu Barrio Oficina Central determinó recomendar que el asentamiento sea considerado de interés social, en función que la mayoría de los moradores que se asentaron en el territorio son de escasos recursos económicos, la mayoría del sector se dedica a la construcción y agricultura, solo un 15% trabajan en las fábricas aledañas al sector por lo que cuenta con una cierta estabilidad laboral, adicionalmente las mujeres del sector en un 90% se dedican a los quehaceres domésticos, razón por lo cual cubren parcialmente la canasta básica familiar; y si bien, en su mayoría han logrado conseguir los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, gracias a que se encuentran colindando una vía pública, no han podido contar con una seguridad jurídica sobre la propiedad de sus lotes, que permita mejorar la calidad de vida del sector.

Se observa que aunque, por su consolidación, no tienen un espacio para el área verde, se encuentran cerca de áreas verdes existentes en el sector. (Parque de las ritualidades donde se encuentra ubicado un Estadio, el parque del Barrio el Peluche en donde se ubican juegos infantiles y un espacio de juegos múltiples donde existen canchas de fútbol, boley, basket etc.)

Las personas del asentamiento ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante 15 años han conformado una organización AD-HOC, con el objetivo de poder obtener la seguridad jurídica de los lotes, eligiendo al Sr. José Luis Caisatoa como representante para el proceso de regularización .

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para considerar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social y poder continuar con el proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	JOSÉ LUIS CAISATOA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15 años
CONSOLIDACION:	100%
Nº DE LOTES:	11
No. COPROPIETARIOS	2
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	44
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Asamblea de fecha 6 de enero del 2017, designando al representante del barrio en el proceso de regularización • Lista de Socios.

INFORME LEGAL

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
 DENOMINADO: "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL"**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Peluche Alto sector El Manantial", se encuentra asentado sobre una parte sobrante de un macro Lote de terreno situado en la Parroquia de Amaguaña, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

PARTE SOBRANTE DEL INMUEBLE

LINDEROS:

Norte.- Predio de Bonifacio Navarrete.
Sur y Occidente.- calles públicas.
Oriente.- Con propiedad de María Rosario Navarrete.
SUPERFICIE.- NO DETERMINA SUPERFICIE

PROPIETARIOS:

1. CASIMIRO CAIZATOA SINAILIN
2. BONIFACIO NAVARRETE

FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE

1. Mediante escritura de compra, otorgada el 13 de octubre de 1966, ante el Notario de Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **9 de noviembre de 1966**, María Rosa Navarrete, venden a favor de CASIMIRO CAIZATOA SINAILIN, todos los derechos y acciones equivalentes al 50% que le corresponden en el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
 - 1.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 2 de abril de 2014, ante el Notario Vigésima Cuarta, Dra. Flor de María Rivadeneira, inscrita en el Registro de la Propiedad el **03 de junio 2014**, se concede la Posesión efectiva del causante **Casimiro Caisatoa** a favor de sus hijos, JOSE LUIS, RAMIRO, CARLOS EDUARDO, Y LUIS ALFREDO CAISATOA PAUCAR, y como cónyuge sobreviviente Rosa Elena Paucar.
2. Mediante escritura de compra en junta de otra, otorgada el 25 de septiembre de 1940, ante el Notario de Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **28 de noviembre de 1940**, Manuel Navarrete y Rosa María Anazi, venden a favor de BONIFACIO NAVARRETE, casado y MARIA ROSARIO NAVARRETE, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, no determina superficie.
 - 2.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 28 de enero de 2002, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad el **25 de abril 2002**, se concede la Posesión efectiva del causante **Bonifacio Navarrete** a favor de sus hijos, SALOME LLUMIQUINGA ÑACASHA, cónyuge sobreviviente; GONZALO NAVARRETE LLUMIQUINGA, JOSE JULIO NAVARRETE LLUMIQUINGA, LUIS GILBERTO NAVARRETE LLUMIQUINGA, MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA, Y MARIA CELESTINA NAVARRETE LLUMIQUINGA.
 - 2.2. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 22 de abril de 2010, ante el Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad el **13 de mayo 2010**, se concede la Posesión efectiva del causante

Bonifacio Navarrete Sinailin y Elena Guanotoa Sinailin a favor de sus nietos, JOSÉ LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, ANA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA Y JOSÉ ANDRÉS NAVARRETE LLUMIQUINGA por derecho de representación de su padre JUAN PEDRO NAVARRETE SINAILIN.

2.3. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 4 de diciembre de 2015, ante el Notario Segundo del Cantón Rumiñahui, Dra. María Elena Sánchez, inscrita en el Registro de la Propiedad el **30 de diciembre 2015**, se concede la Posesión efectiva del causante **María Luisa Navarrete Llumiquinga** a favor de sus hijos, EDGAR MARCELO SOCASI NAVARRETE, NANCY SOLEDAD SOCASI NAVARRETE, DIEGO ARMANDO SOCASI NAVARRETE, Y LUIS ANIBAL SOCASI NAVARRETE y como cónyuge sobreviviente JOSÉ LUIS HUMBERTO SOCASI SANGOQIZA.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES

DESCRIPCION DEL INMUEBLE	PARTE SOBRANTE DEL TERRENO
PARROQUIA	AMAGUAÑA
CERTIFICADO	C50012531001
FECHA	14/07/2017
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

Existe una demanda de fecha 20 de marzo de 2006, se presenta el auto del 13 de marzo de 2006, dictado por el Juez Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha, donde dispone la inscripción de la demanda la Prescripción Adquisitiva de dominio propuesto por José Luis Navarrete en contra de los herederos de Bonifacio Navarrete.

No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	CASIMIRO CAIZATOA SIÑAILIN	50
2	BONIFACIO NAVARRETE (DERECHOS RESTANTES DEL 50%)	50
TOTAL		100

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	CASIMIRO CAIZATOA

	HEREDEROS	JOSE LUIS, RAMIRO, CARLOS EDUARDO, Y LUIS ALFREDO CAISATOA PAUCAR
	NOTARIA	VIGESIMA CUARTA - DRA. FLOR RIVADENEIRA
	OTORGAMIENTO	02-abr-14
	INSCRIPCION	03-jun-14
POSESION EFECTIVA		
2	CAUSANTE	BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN
	HEREDEROS	hijos, GONZALO NAVARRETE LLUMIQUINGA, JOSE JULIO NAVARRETE LLUMIQUINGA, LUIS GILBERTO NAVARRETE LLUMIQUINGA, MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA Y MARIA CELESTINA NAVARRETE LLUMIQUINGA.
	NOTARIA	NOVENA - DR. GUSTAVO FLORES
	OTORGAMIENTO	28-ene-02
	INSCRIPCION	25-abr-02
POSESION EFECTIVA		
3	CAUSANTE	BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN Y ELENA GUANOTOA SINAILIN
	HEREDEROS	nietos, JOSE LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, ANA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA, Y JOSE ANDRES NAVARRETE LLUMIQUINGA, en representación de su padre JUAN PEDRO NAVARRETE SINAILIN.
	NOTARIA	VIGESIMO NOVENA - DR. JUAN VILLACIS
	OTORGAMIENTO	22-abr-10
	INSCRIPCION	13-may-10
POSESION EFECTIVA		
4	CAUSANTE	MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA
	HEREDEROS	EDGAR MARCELO SOCASI NAVARRETE, NANCY SOLEDAD SOCASI NAVARRETE, DIEGO ARMANDO SOCASI NAVARRETE Y LUIS ANIBAL SOCASI NAVARRETE

	NOTARIA	SEGUNDA DE RUMIÑAHUI - DRA. MARIELENA SANCHEZ
	OTORGAMIENTO	04-dic-15
	INSCRIPCIÓN	30-dic-15

**DESMEMBRACIONES (VENTAS COMO CUERPO CIERTO)
NO ENTRAN AL PROCESO DE REGULARIZACION**

A. LOTES DE TERRENO.-

Mediante escritura de Donación, otorgada el 5 de mayo de 1969, ante el Notario de Quito, Dr. Manuel Veintimilla Ortega, inscrita el **11 de agosto de 1969**, Bonifacio Navarrete, casado Dona a favor de JOSE MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, de una superficie de 300m²

B. LOTES DE TERRENO.-

Mediante escritura de Donación, otorgada el 22 de mayo de 1972, ante el Notario de Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el **31 de octubre de 1972**, Casimiro Caizatoa Sinailín y Rosa Elena Paucar venden a favor de ROSA AMAGUA Y ROSA MARIA NAVARRETE SINAILIN, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, de una superficie de 300m².

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Peluche Alto sector El Manantial", se encuentra asentado sobre la parte sobrante del macro lote, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito;

Adquirido mediante escritura de compra en junta de otra, otorgada el 25 de septiembre de 1940, ante el Notario de Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el 28 de noviembre de 1940, Manuel Navarrete y Rosa María Anazi, venden a favor de BONIFACIO NAVARRETE, casado y MARIA ROSARIO NAVARRETE, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, no determina superficie.

Posteriormente se realizó una venta del 50% de derechos y acciones a favor de Casimiro Caizatoa; posteriormente se realiza la Posesión Efectiva de los bienes de Bonifacio Navarrete y Casimiro Caizatoa a favor de sus hijos y nietos.

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

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	113558 ✓							
Clave Catastral:	24401 06 001 ✓							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	C3(C303-70) ✓							
Lote mínimo:	300m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(C) Continua con retiro frontal ✓							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2					
Cambio de Clasificación:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11							
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80% ✓	Alcantarillado	80% ✓	Electricidad	80% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño (Pública)	9.00m ✓	Pasaje S6A ✓					3.00m. ✓
	Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo (Pública)	10.00m ✓	Pasaje E5E ✓					4.00m. ✓
Área Útil de Lotes	1.920,67 m2. ✓			86.24% ✓				
Área de Pasajes	240,94 m2. ✓			10.82% ✓				
Área Afectación Vial	65,45 m2. ✓			2.94% ✓				

Área bruta del terreno (Área Total)	2.227,06	m2.	100%
-------------------------------------	----------	-----	------

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	1 ✓	102.15 ✓
	2 ✓	100.76 ✓

ANEXO TÉCNICO:	INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:
	<ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 621691, de fecha 15 de Mayo 2017 ✓
	PLANOS:
	<ul style="list-style-type: none"> • Implantación general / Cuadro de Áreas y Linderos / Cuadro de Resumen de Áreas / Corte Tipo de Vías y Pasajes / Cortes del Terreno / Cuadro Valorado de Obras /, firmado por el profesional Arq. Jacqueline Paredes con fecha Diciembre 2017. ✓ • 1 CD con archivo digital.
	INFORME DE NOMENCLATURA:
	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 255-GP002091, con fecha 31 de Mayo del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. ✓
INFORME TÉCNICO UERB:	
<ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N° 11-UERB-OC-2017 de fecha 03 de Agosto del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. ✓ 	
INFORME REPLANTEO VIAL	
<ul style="list-style-type: none"> • Memorando N° 0162-CT-DGT-AMZCH con fecha 22 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos. ✓ 	
INFORMES DMC:	
<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° DMC-UFAC-13708, con fecha 12 de Diciembre del 2017, que determina que el predio no procede con la regularización con la Ordenanza Metropolitana No. 126, ✓ • Declaración Juramentada del área del predio protocolizada por la Dra. Úrsula Ivanova Solá Coello, Notaria Cuadragésima Cuarta del Cantón Quito. 	
INFORME DMGR:	
<ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1161, de fecha 09 de Noviembre de 2017, que ✓ 	

	<p>contiene el Informe Técnico de Evaluación de Riesgo No. 236 AT-DMGR-2017 de fecha 8 de Noviembre de 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</p>
--	--

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 hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.236-AT-DMGR-2017, fecha 08 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 "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable en todos los lotes 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 "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Atacazo; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" 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, cumplimiento de 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 dar mantenimiento a los pasajes internos para evitar que los sumideros se colmaten con material pétreo lo cual podría ocasionar anegación por la escorrentía que se genere en cotas superiores.*

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. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" se recomienda contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer*

ATE

parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.

- *Posterior a la regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial", 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.*

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 Los Chillos 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."

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de C3(C303-70); Lote mínimo 300m; (C) Continua con Retiro Frontal; (RU2) Residencia Urbano 2; a D3(D203-80), Lote mínimo 200m2, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RU2) Residencia Urbano 2. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano ✓

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 1, 2. ✓

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de Asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."

VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 15 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto. ✓

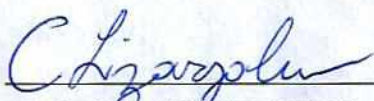
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL se plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

SOLICITUD:

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

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	12/12/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO	12/12/2017	