

COMISIÓN DE USO DE SUELO  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1133-2015 de 18 de diciembre de 2015, a fojas 173 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 269-Q, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Isabel Franja 11", ubicado en la parroquia Turubamba, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- Las Comisiones de Uso de Suelo; y, de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 269-Q para el cambio de zonificación del Asentamiento de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 017-UERB-Q-SOLT-2015, de 16 de noviembre de 2015, a fojas 155-166 del expediente, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio (E) de la Administración Zonal Quitumbe, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		Lote Mínimo	200 m2
	SI	Formas de Ocupación	Sobre Línea de Fábrica
		Uso Principal del suelo:	(R2) Residencial Mediana Densidad

2.2. Mediante Informe Técnico N° 146-AT-DMGR-2013, adjunto al oficio No. 557-DMGR-2013 de 29 de noviembre de 2013, a fojas 11 del expediente, suscrito por el Ing. Ricardo Peñaherrera León, ex Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

"(...) Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una condición de riesgo bajo a moderado (...)"

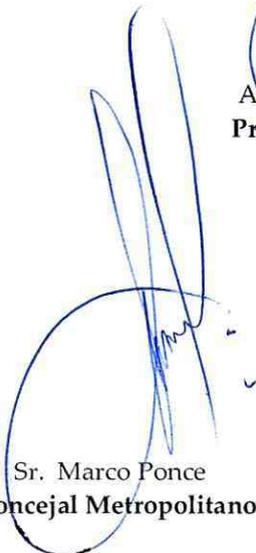
### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 5 de diciembre de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza por el cual se conoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Isabel Franja 11", ubicado en la parroquia Turubamba; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de suelo principal a RU2 (Residencial Urbano 2); de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 017-UERB-Q-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 146-AT-DMGR-2013, adjunto al oficio No. 557-DMGR-2013 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

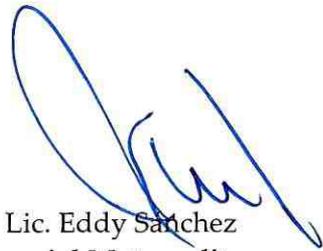
  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**

  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

  
Dra. Renata Moreno  
Presidenta de la Comisión  
de Ordenamiento Territorial (S)

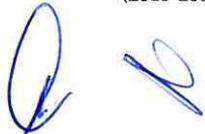
  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sanchez  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo

Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 27-01-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-209398)



## 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, promueve 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 los legítimos poseedores 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 "Santa Isabel" (Franja 11), cuenta con 23 años de asentamiento y 64 habitantes.

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 realizó 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 poseedores cuenten con escrituras 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 la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Santa Isabel" (Franja 11), a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2016-271, de 5 de diciembre de 2016, expedido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, Uso de Suelo.

#### 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,** los numerales 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,*

## ORDENANZA No.

*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,** 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,** 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 numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) 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 LORDMQ, 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 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; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de noviembre de 2015, en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los representantes de los siguientes

## ORDENANZA No.

órganos y dependencias: Dr. Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Edgar Flores Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Sr. Miguel Bosquez Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Secretaría de Gestión de Riesgos; Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe, Dr. Patricio Endara, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Dr. Mario Guerra Responsable Legal, Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 017-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) a favor de sus Copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL" (FRANJA 11) , 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 dirigentes del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) a favor de sus copropietarios, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de 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 dirigentes de Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) y sus Copropietarios.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio siendo en el futuro indivisibles.

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

## ORDENANZA No.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	D5(D304-80) / D3(D203-80)		
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup>		
Forma de ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(M) Múltiple / (R2) Residencia mediana densidad		
Área Útil de Lotes	7.817,53	m <sup>2</sup>	74,13 %
Área de vías y Pasajes	1.312,78	m <sup>2</sup>	12,45 %
Área Verde y Comunal	300,00	m <sup>2</sup>	2,84 %
Área de Protección por Red de Alta Tensión	1.115,24	m <sup>2</sup>	10,58 %
Área bruta del terreno (Área Total)	10.545,55	m <sup>2</sup>	100 %
Área de escritura:	10.000	m <sup>2</sup>	

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al diez y seis (16), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Sobre los lotes fraccionados se determina el cambio de zonificación en: D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo, (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

**Artículo 4.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente en la materia.

**ORDENANZA No.**

**Artículo 5.- Del área verde y comunal.-** Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) y sus Copropietarios, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 300,00m<sup>2</sup>, equivalente al 3,84 % del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

**Área Verde y Comunal**

<b>Área verde y comunal en relación al área útil de lotes</b>	300,00	m <sup>2</sup>	3,84 %
---	--------	----------------	--------

<b>Área verde y comunal</b>					
		<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>Superficie</b>
<b>Área verde</b>	<b>Norte:</b>	Lote 11	---	19,13 m.	300,00 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Propiedad Particular	---	19,13 m.	
	<b>Este:</b>	Pasaje "A"	---	15,68 m.	
	<b>Oeste:</b>	Lote 12	---	15,68 m.	

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 23 años de existencia, con un 37,50% de consolidación de viviendas, se aprueban los siguientes anchos de vías y pasajes.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Pasaje "Santos"	de 8.00m
	Pasaje "A"	de 6.00m

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzadas	100%	Agua Potable	20%
Alcantarillado	20%	Energía Eléctrica	100%

## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Con Informe Técnico No.146- AT-DMGR-2013, de fecha 25 de noviembre de 2013, en el mismo que determina:

“Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una condición en riesgo bajo a moderado.”

“Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo.”

“Tomar en cuenta que desde la ribera del río Machángara, tendrá que dejarse una franja de protección de 50 metros, según lo establece el Artículo 118 sobre las áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, del parágrafo 2 Del agua, de la sección tercera sobre Prevención, Protección e Implementación, de la Ordenanza Metropolitana no. 172, del Régimen del Suelo.”

“Considerar que por el lote atraviesa un eje de alta tensión, desde el cual deberá dejarse un área de protección especial de 15 metros, según la Ordenanza No. 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento.”

“Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.”

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio “Santa Isabel” (Franja 11) plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los socios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Pudiendo este plazo prorrogarse por un periodo más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.

La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.

**Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

## ORDENANZA No.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los socios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-mejoras del Barrio "Santa Isabel" (Franja 11) se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a 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; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento 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

## ORDENANZA No.

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.- 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.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir 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 xx de xxxxx de 2017.

Abg. Diego Cevallos Salgado

**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 xx de xxxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No.**

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

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

DSCS

Comisión

22/12/15

Oficio No. UERB - 1133- 2015

Quito DM, 18 de diciembre de 2015

Señora  
Ivone Von Lippke  
**PRESIDENTA DE LA COMISION  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
En su despacho.

Señora Presidenta:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 269 - Q**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **"SANTA ISABEL FRANJA 11"**, ubicado en la **PARROQUIA DE TURUBAMBA**.

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional, No. 006-UERB-Q-2015, de 18 de noviembre de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 017-UERB-Q-SOLT-2015.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

K. S. Subía  
Ab. Karina Subía  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. 1 carpeta.  
Detalle de cantidad de documentos

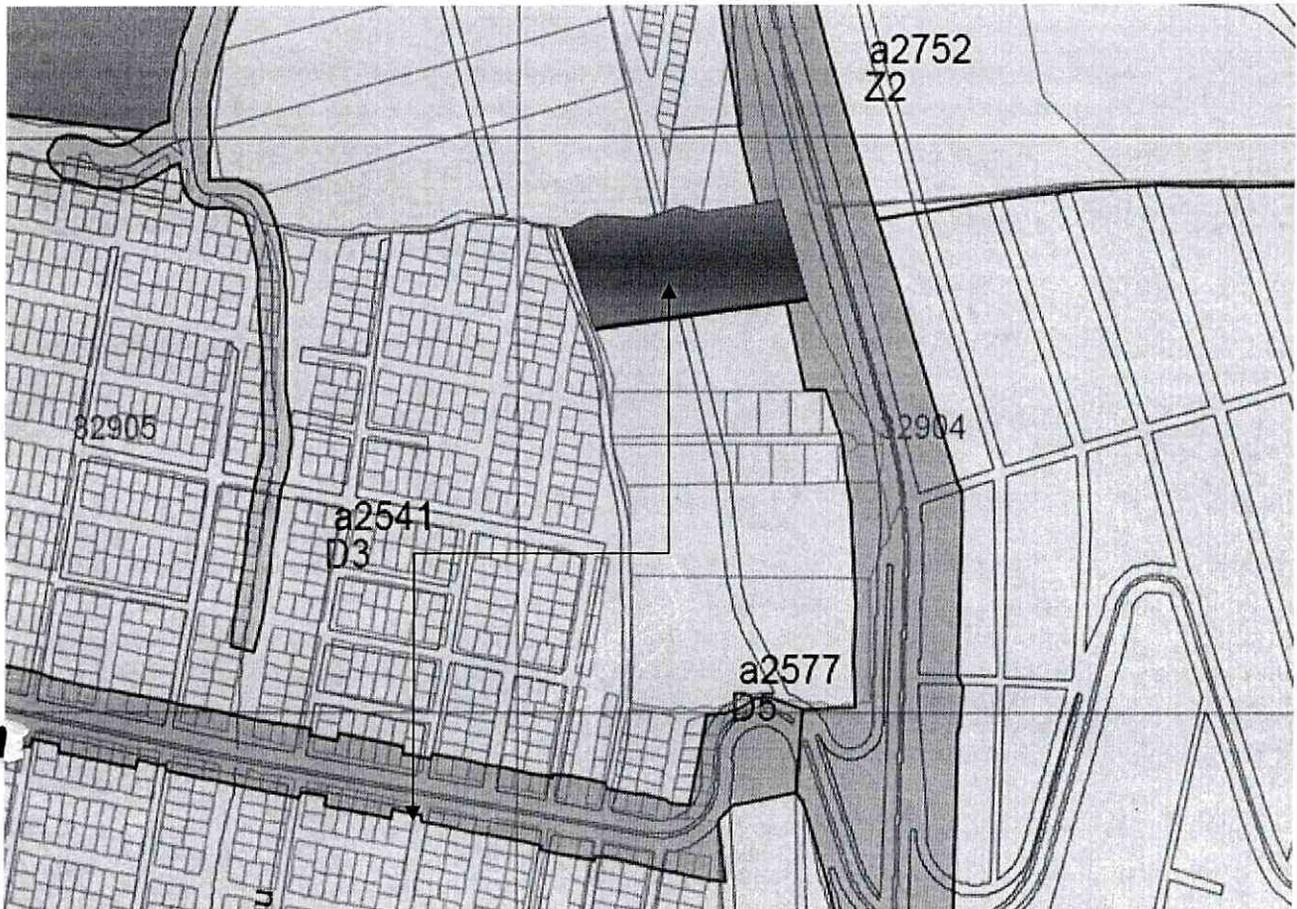
/GV.



-173-

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 11) A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS  
 EXPEDIENTE N° 269 Q  
 INFORME N°. 017-UERB-Q-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 11)  
 A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

Parroquia: TURUBAMBA  
 Barrio/Sector: MUSCULOS Y RIELES  
 Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

*166  
 ciento sesenta y seis*

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 11) A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, situado en la parroquia Turubamba, Zona Quitumbe.

Poseen el Acuerdo Ministerial No. 000701 de fecha 19 febrero de 1992, otorgado por el Ministerio de Bienestar Social, en la actualidad MIES.

De la inspección realizada se considera que el asentamiento humano de hecho y consolidado cumple con los criterios, por lo que deberá ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Se realizó la inspección el día 10 de noviembre del 2015, en la cual se determinó lo siguiente el asentamiento humano de hecho y consolidado tiene:

Página 2 de 12  
COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL"

165  
ciento sesenta y cinco

- a. 23 años de asentamiento; y,
- b. 37,50 % de consolidación.

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sra. María Pachacama
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	23 años
<b>Nº DE LOTES</b>	16
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<p><b>COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL " A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo Ministerial No. 000701 aprobado con fecha 19 de Febrero del 1992.</li> <li>• Oficio Nro.- MIES-CZ-9-2013-4670 de 08 Noviembre de 2013 nombramiento de la directiva.</li> <li>• Listado de Socios</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b>	<p>El sector donde se asienta el Comité Pro mejoras del Barrio "SANTA ISABEL", está ubicado en la parroquia CHILLOGALLO, en el Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>El Comité Pro mejoras del Barrio Santa Isabel, no es propietario del lote <b>NÚMERO ONCE</b>, situado en la parroquia CHILLOGALLO, barrio Santa -Isabel. El inmueble pertenece a los mismos copropietarios .</p>
<b>DE LA PROPIEDAD:</b>	<p><b>LOTE NÚMERO ONCE.-</b> Mediante Acta de transferencia de dominio del Huasipungo ante el Delegado del Director Ejecutivo del IERAC comparecen la señora Ana Pareja Vda. de Cordovez y la Srta. Gloria Cordovez Pareja en calidad de copropietarias y representantes del de los señores Gonzalo, Gustavo y Anita Cordovez Pareja también</p>

164  
 ciento sesenta y cuatro

<p><b>POSESIÓN EFECTIVA:</b></p>	<p>copropietarios transfieren el dominio a MANUEL SANTOS CHIGUANO mediante acta de liquidación de fondos de reserva y vacaciones no gozadas, el 07 de enero de 1966, de un lote de terreno ubicado en la parroquia CHILLOGALLO, Provincia de PICHINCHA e inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de enero de 1966, de una hectárea de extensión.</p> <p>Mediante Acta Notarial de Posesión Efectiva de Bienes Sucesorios ante el Notario Vigésimo Segundo Dr. Fabián E. Solano, el 12 de junio de 2000 otorgada por MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO a favor de sus hijos: CARMEN PIEDAD, HILDA MARÍA, ZOILA ROSA, RAMÓN, BENJAMÍN, JOSÉ VÍCTOR, JOSÉ RAÚL, ELBA ROCÍO Y FREDDY PATRICIO CHIGUANO TOAPANTA en su calidad de herederos universales, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de junio de 2000.</p>
<p><b>ACTA DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIA AGRÍCOLA:</b></p>	<p>Mediante escritura de 18 de agosto de 2000 realizada ante el Notario Vigésimo Segundo Dr. Fabián E. Solano, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de agosto del mismo año, se concede el Acta de Extinción de Patrimonio Familiar Agrícola sobre el lote de terreno de propiedad de MANUEL SANTOS CHIGUANO a favor de sus hijos CARMEN PIEDAD, HILDA MARÍA, ZOILA ROSA, RAMÓN, BENJAMÍN, JOSÉ VÍCTOR, JOSÉ RAÚL, ELBA ROCÍO, FREDDY PATRICIO CHIGUANO TOAPANTA.</p>
<p><b>PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:</b></p>	<p>Mediante escritura de 10 de marzo de 2011 otorgada ante el Notario Vigésimo Segundo Dr. Fabián E. Solano se concede protocolización de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio dictada por el Juzgado Sexto de lo Civil de Pichincha por el Dr. Mario Ortiz Estrella, se acepta la demanda en contra de CARMEN PIEDAD, HILDA MARÍA, ZOILA ROSA, RAMÓN, BENJAMÍN, JOSÉ VÍCTOR, JOSÉ RAÚL, ELBA ROCÍO, FREDDY PATRICIO CHIGUANO TOAPANTA y se declara a EUCLIDES CAJAMARCA LIQUINCHANA Y DELIA MARIA CASCO YASIG, adquirir el lote de terreno localizado en la calle Correa E7B del barrio Santa Clara ubicado frente a la Urbanización Caupicho, jurisdicción de la Parroquia Chillogallo del</p>

163  
cientos sesenta y tres  
*[Handwritten signature]*

**TRANSFERENCIAS  
POSTERIORES:**

Cantón Quito, Provincia de Pichincha inscrito en el Registro de la Propiedad el 20 de enero del 2014 con los siguientes linderos y dimensiones: NORTE con Herederos de Manuel Chiguano en 31.70 metros, SUR con propiedad del Señor GONZALO Tipan en 32,40 metros, ESTE con herederos de Manuel Chiguano en 17, 28 metros y OESTE con la calle Correa en 16,76 metros, con una extensión total del predio de 506 metros cuadrados.

1. De la Escritura de 18 de enero de 2013, ante el Notario Cuarto Dr. Líder Moreta Gavilanes, inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de junio de 2013, otorgada por HILDA MARÍA CHIGUANO TOAPANTA en calidad de heredera de MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO se concede a favor de ELIZABETH VERÓNICA ALMACHE JORDÁN un porcentaje equivalente al tres (3%) por ciento de derechos y acciones del bien inmueble de una hectárea, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha.
2. Mediante Escritura de 20 de marzo de 2013, ante el Notario Cuarto Dr. Líder Moreta Gavilanes, inscrita en el Registro de la Propiedad el 08 de noviembre de 2013, otorgada por Ramón Chiguano Toapanta en su calidad de heredero de MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO se concede a favor de MARIA ISABEL TIPAN SAN MARTIN un porcentaje equivalente al siete punto cuarenta y tres (7.43%) por ciento de derechos y acciones del bien inmueble de una hectárea, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha.
3. De la Escritura de 24 de enero de 2013, ante el Notario Cuarto Dr. Líder Moreta Gavilanes, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de julio de 2014, otorgada por ZOLIA ROSA CHIGUANO TOAPANTA en calidad de heredera de MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO se concede a favor de FRANCISCO ANIBAL MENA SANCHEZ Y

	<p>ANA LUCIA CORONEL SUQUILLO un porcentaje equivalente al SEIS (6%) por ciento de derechos y acciones del bien inmueble de una hectárea, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha.</p> <p>4. Mediante Escritura de 04 de febrero de 2015, ante el Notario Vigésimo Segundo Dr. Alex David Mejía Viteri, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 2015, otorgada por JOSÉ VICTOR CHIGUANO TOAPANTA en su calidad de heredero de MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO se concede a favor de WILSON EUGENIO GONZAGA MAZA un porcentaje equivalente al Tres puto dieciséis (3.16%) por ciento de derechos y acciones del bien inmueble de una hectárea, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha.</p> <p>5. Mediante Escritura de 04 de febrero de 2015, ante el Notario Vigésimo Segundo Dr. Alex David Mejía Viteri, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 2015, otorgada por JOSÉ RAUL CHIGUANO TOAPANTA en su calidad de heredero de MARÍA MARCEDES TOAPANTA Y MANUEL CHIGUANO se concede a favor de ARNOLDO GONZALO MAZA SARANGO un porcentaje equivalente al dos punto veinte y cuatro(2.24%) por ciento de derechos y acciones del bien inmueble de una hectárea, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia Pichincha.</p>			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	MANUEL CHIGUANO Y MARÍA MARCEDES TOAPANTA			
<b>A FAVOR DE:</b>	CARMEN PIEDAD CHIGUANO TOAPANTA Y OTROS			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias escrituras			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción			

161  
 ciento sesenta y uno



<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>NORTE:</b> Con la Hacienda El Conde
	<b>SUR:</b> Con Pedro Tipan;
	<b>ORIENTE.:</b> Con terrenos de la hacienda La Gloria y
	<b>OCCIDENTE:</b> Con terrenos de la hacienda La Gloria
<b>SUPERFICIE:</b>	DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000M2)
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	C180380504001 06/05/2015 C50005810001 15/12/2015

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	163587
<b>Clave Catastral:</b>	32904 23 001
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	D5(D304-80) / D3(D203-80)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m2 / 200 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(M) Múltiple / (R2) Residencia mediana densidad

Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad					
Número de lotes	16							
Consolidación:	37,50 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	N/A %	Bordillos	N/A %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80 %	Alcantarillado	80 %	Energía eléctrica	0.0 %
Anchos de vías y Pasajes				Pasaje "Santos"	de 8.00m			
				Pasaje "A"	de 6.00m			
Área Útil de Lotes	7.817,53		m <sup>2</sup>	74,13 %				
Área de vías y Pasajes	1.312,78		m <sup>2</sup>	12,45 %				
Área Verde y Comunal	300,00		m <sup>2</sup>	2,84 %				
Área de Protección por Red de Alta Tensión	1.115,24		m <sup>2</sup>	10,58 %				
Área bruta del terreno (Área Total)	10.545,55		m <sup>2</sup>	100 %				
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	300,00		m <sup>2</sup>	3,84 %				

159

ciento cincuenta y nueve

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 300,00 m2
	Norte:	Lote 11	---	19,13 m.	
	Sur:	Propiedad Particular	---	19,13 m.	
	Este:	Pasaje "A"	---	15,68 m.	
	Oeste:	Lote 12	---	15,68 m.	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando TV-257 de fecha 12 de Noviembre del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 0010570 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 08 de Noviembre de 2013.</li> <li>Oficio N° 0010571 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 08 de Noviembre de 2013.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N.146-AT-DMGR-2013, con fecha 25/11/2013</li> <li>Informe técnico N° 55 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 28 de Septiembre de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consulta de Datos del predio:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>No. 556744 de fecha 10 de Noviembre del 2015.</li> </ul> </li> </ul>
-----------------------	--

158  
 Ciento cincuenta y ocho

	<p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Francisco Cifuentes, con fecha Octubre de 2015.</li></ul>
--	--

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política 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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzadas 100%, Agua Potable 20%, Alcantarillado 20% y Energía Eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho años (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 21 años de existencia, con 37,50 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "Santos" de 8,00m. y Pasaje "A" de 6,00m.
- Número de lotes 16, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 163587 es de 10.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 10.545,55 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico

del lote global de 545,55 metros cuadrados, que corresponde al 5,46%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

### RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 21 años de existencia, con 37,50 % de consolidación de viviendas, se recomienda unificar la zonificación en D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, no existen lotes por excepción.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.146- AT-DMGR-2013, de fecha 25/11/2013, que establece que:

“Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una condición en riesgo bajo a moderado.”

“Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo.”

“Tomar en cuenta que desde la ribera del río Machángara, tendrá que dejarse una franja de protección de 50 metros, según lo establece el Artículo 118 sobre las áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, del parágrafo 2 Del agua, de la sección tercera sobre

Prevención, Protección e Implementación, de la Ordenanza Metropolitana no. 172, del Régimen del Suelo.”

“Considerar que por el lote atraviesa un eje de alta tensión, desde el cual deberá dejarse un área de protección especial de 15 metros, según la Ordenanza No. 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento.”

“Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.”

**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PROMEJORAS “SANTA ISABEL” (FRANJA 11) A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Miguel Ángel Hidalgo  
**Coordinador UERB-Q (E)**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	16/11/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Mario Guerra RESPONSABLE LEGAL	16/11/2015	



Secretaría de  
Seguridad y  
Gobernabilidad

Dirección  
Metropolitana  
de Gestión de Riesgos

Oficio N° 557-DMGR-2013

Quito, 29 NOV 2013

Doctor  
Santiago Troya  
**ADMINISTRADOR MUNICIPAL ZONA QUITUMBE**  
Presente.-

Licenciado  
Enrique Sarcos  
**COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA  
ADMINISTRACIÓN QUITUMBE**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención a los oficios N°229-UERB-2013, remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N°146-AT-DMGR-2013, elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de las Condiciones de Riesgo** del sector "Santa Isabel del Beaterio Lote 11", a fin de que se sirvan tomar en consideración lo establecido en las conclusiones y recomendaciones del mismo.

Atentamente,

  
Ing. Ricardo Peñaherrera León  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS  
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD-MDMQ.**

DS

Adjunto: Lo indicado.

-11-  
Once

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 28/10/2013**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 774753; Y: 9963993 X: 774767; Y: 9963962	QUITUMBE	Turubamba	Santa Isabel del Beaterio lote 11

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Sin nombre (Calle Pérez Pallares)	Regular		OF. No. 229-UERB-2013	S/N
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Número de predio:</b> 124406 <b>Clave catastral:</b> 21202020100			

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
Área	1 macrolote con una superficie total de 10000 m <sup>2</sup> .				
PUOS	La zona inspeccionada se encuentra en suelo urbano, de uso Residencial 2, de mediana densidad donde se permiten lotes de 200 m <sup>2</sup> , y edificaciones de hasta 3 pisos. Al extremo oriental del lote existe un uso planificado múltiple.				
Relieve	El macrolote está ubicado sobre un relieve de suaves pendientes pero en su mayoría sobre pendientes moderadas.				
Número de edificaciones	El lote tiene una consolidación del 40%. Según el levantamiento topográfico presentado por la UERB, el barrio tiene 8 edificaciones.				
Tipos de edificación :	Casas.				
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>	
		25%	50%	25%	
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>	<b>Paredes</b>		<b>Cubierta</b>	
	25% de las viviendas poseen columnas, cimientos y losas de hormigón.	Bloques		Losas y zinc	
Uso de la edificación	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	x	x			
Otro tipo de información física relevante	Por el lado occidental del lote atraviesa el río Machángara mientras que por el lado norte, según la base geográfica de la DMGR, atraviesa una acequia que desemboca en el río.				

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

Según la Base de datos de la DMGR, entre el período 2005-2013, en un radio de influencia de 1 km desde el sector evaluado, se registraron siete eventos adversos que corresponden a inundaciones (4) y movimientos en masa (3).

Tipo de evento	Frecuencia
Inundaciones	2 en el 2006
	1 en el 2010
	1 en el 2011
Movimientos en masa	1 en el 2006
	1 en el 2007

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Incendio Forestal	Inundación	Sismicidad	Volcánica	Tecnológica	Otra
	X			X			
Tipo							

#### 4.1 Inundación

En las proximidades del barrio se han presentado inundaciones en años anteriores. Sin embargo, según la observación de campo, por el relieve ondulado del lote, éste no es susceptible a este tipo de fenómenos.

#### 4.2 Movimientos en masa

En un radio de 1km alrededor del barrio se han presentado movimientos en masa en años anteriores. Por otro lado, la base geográfica de la Dirección, indica que gran parte del lote presenta una **alta y muy alta susceptibilidad** a movimientos en masa.

#### 4.3 Sismos

Según el Mapa de Amenaza Sísmica de la DMGR, el macrolote se asienta sobre un terreno con una condición de **amenaza sísmica media** (aceleración de 501 a 600 cm/s<sup>2</sup>), con un período de retorno de 475 años y un período estructural de 0 segundos.

### 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

#### 5.1 Elementos expuestos

8 edificaciones del lote evaluado están expuestas a sismos, aunque su afectación dependerá del nivel de vulnerabilidad estructural de las viviendas.

## 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** Según la observación de campo, 50% de las viviendas están en buen estado y el 50% restante se encuentran en estado regular o malo, razón por la cual tienen una **vulnerabilidad baja a moderada**.

## 5.3 Vulnerabilidad socio-económica

Según la observación en el campo, la población del sector presenta una **vulnerabilidad socio-económica media a baja**, si se considera el estado de las viviendas, la dotación de servicios básicos y la accesibilidad al sector que es regular.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Según los niveles de amenaza y de exposición, se puede establecer que el sector evaluado presenta una **condición de riesgo bajo a moderado**.

## 7 RECOMENDACIONES

- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo.
- Tomar en cuenta que desde la ribera del río Machángara, tendrá que dejarse una franja de protección de 50 metros, según lo establece el Artículo 118 sobre las áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, del parágrafo 2 Del Agua, de la sección tercera sobre Prevención, Protección e Implementación, de la Ordenanza Metropolitana no. 172, del Régimen del Suelo.
- Considerar que por el lote atraviesa un eje de alta tensión, desde el cual deberá dejarse un área de protección especial de 15 metros, según la Ordenanza No. 171 del Plan Metropolitano de Ordenamiento.
- Construir con sistemas estructurales y sujetándose a las especificaciones técnicas de la Norma Ecuatoriana de la Construcción 2011.

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico (fotografía facilitada por la UERB)



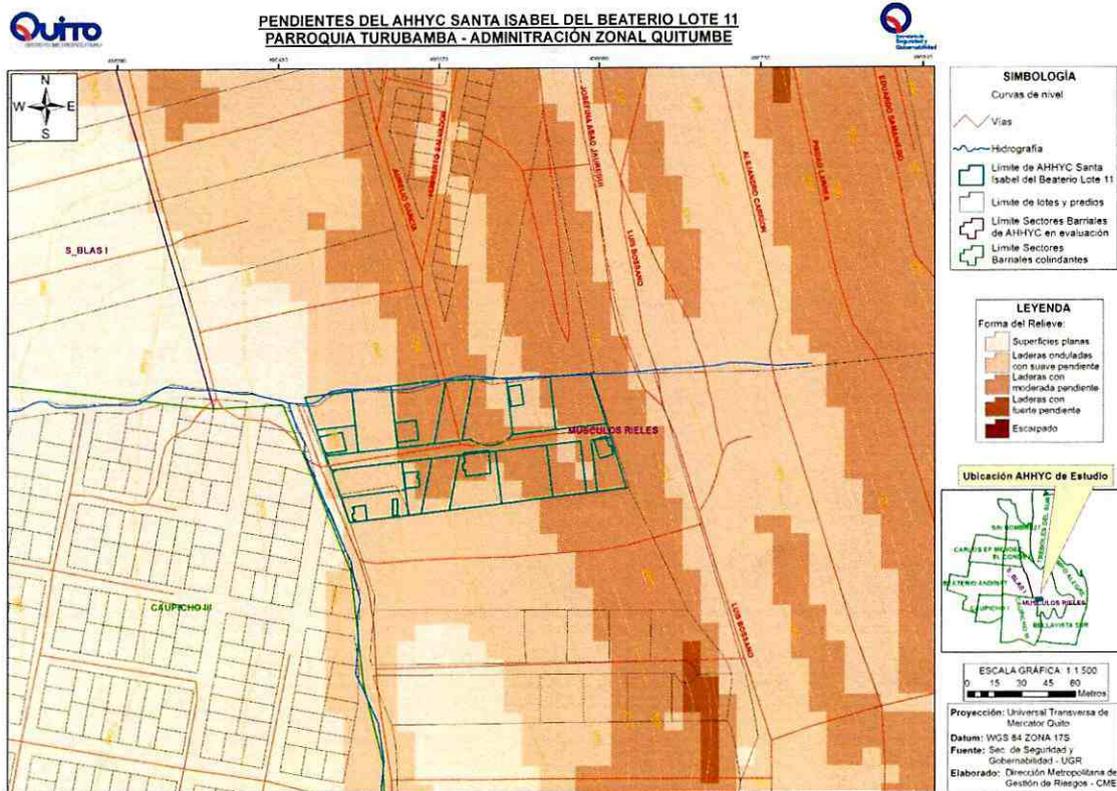
En celeste se indica la acequia que desemboca en el río Machángara. A la derecha de la acequia, se observan las viviendas del lote.

8.2 Planos y mapas temáticos

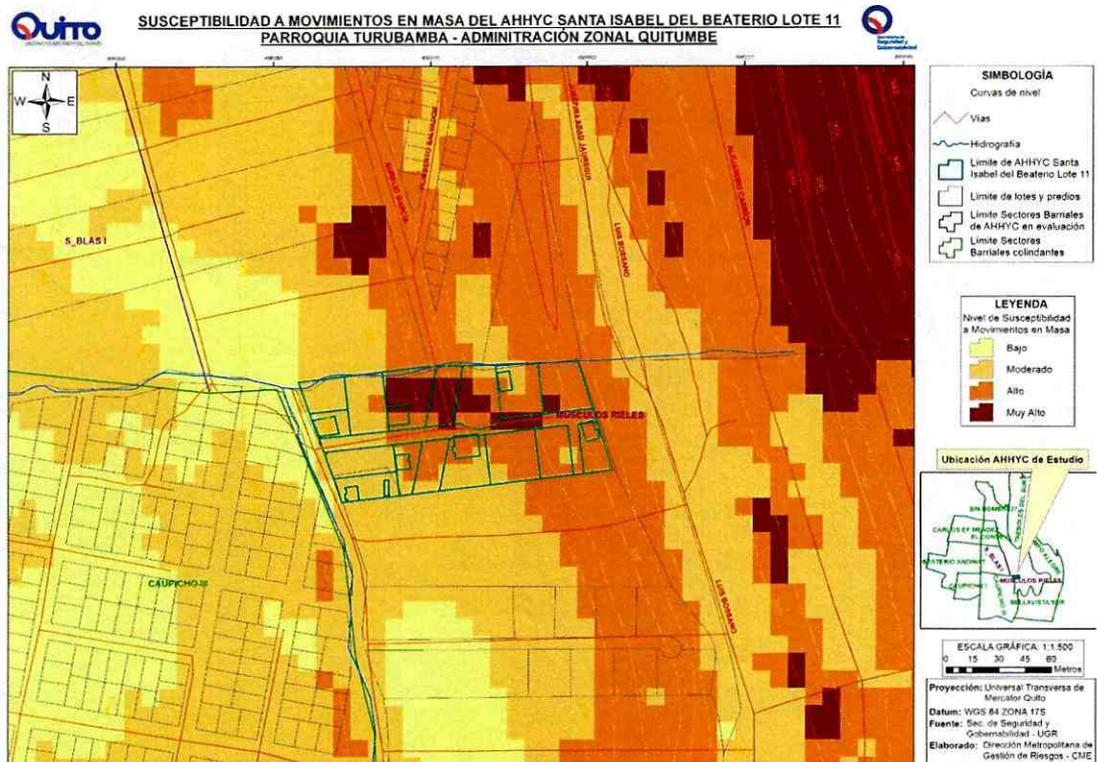
8.2.1 Ubicación



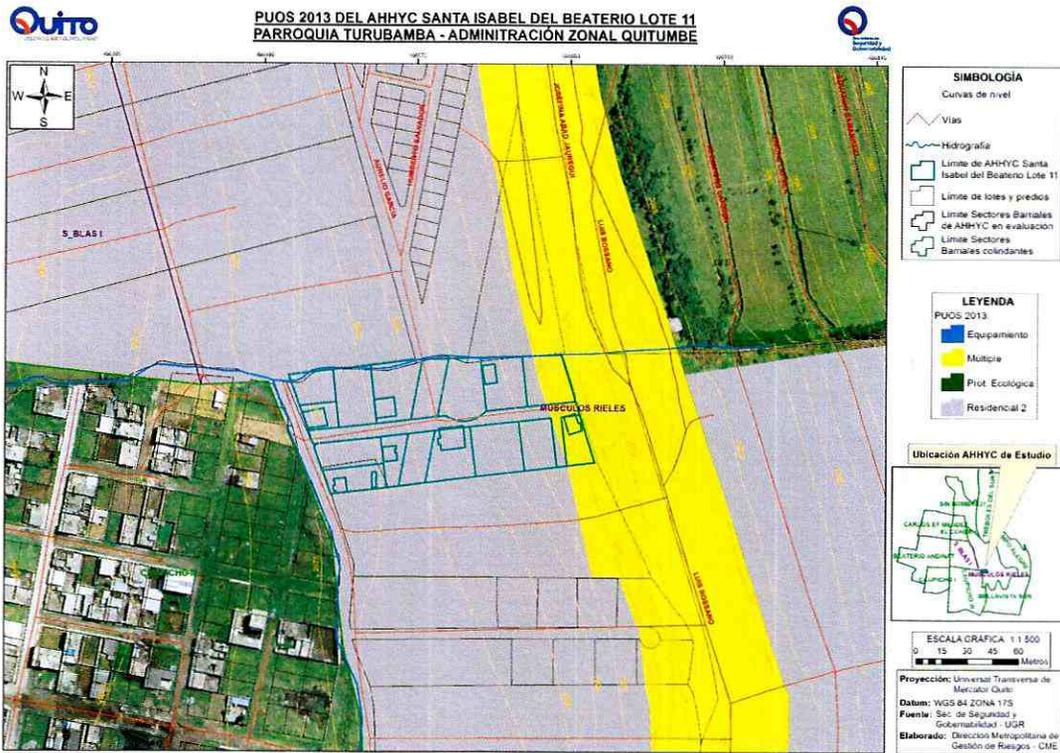
8.2.2 Relieve



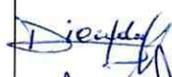
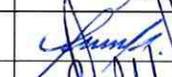
8.2.3 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.4 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Diana Salazar	Especialista en Planificación del Territorio	Elaboración del Informe	14-11-2013	
Ing. Cristián Mogollón	Técnico Geógrafo	Elaboración de mapas	11-11-2013	
Ing. Ricardo Peñaherrera	Director DMGR	Revisión y aprobación	25-11-2013	