

**ALCANCE AL INFORME SOLT N°. 006-UERB-E-SOLT-2018  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO "MIRAVALLE 3", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**INFORME N° A-003-UERB-EA-2020**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

De la información que reposa en la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", ubicado en la Administración Zonal "Eloy Alfaro", se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miravalle 3", se encuentra ubicado en la parroquia La Argelia, perteneciente a la Administración Zonal "Eloy Alfaro".

Mediante solicitud sin número de 15 de marzo de 2018, el señor Edwin Estrada, en su calidad de presidente del denominado "Miravalle3", solicita al Coordinador de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – "Quitumbe": "(...) se tome en cuenta nuestro barrio para el proceso de regularización, por lo tanto vamos a seguir completando la información para lograr obtener nuestras escrituras individuales".

El asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra representado por una directiva registrada mediante Acuerdo Ministerial Nro. 026-19, la misma fue constituida con el Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2019-2862-O del predio No. 5606893, el 18 de diciembre de 2019, directiva que fue elegida para efectos de representación en el proceso de regularización del asentamiento humano en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**INFORMACIÓN ACTUALIZADA DEL ASENTAMIENTO HUMANO:**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	ELOY ALFARO
<b>PARROQUIA:</b>	LA ARGELIA
<b>REPRESENTANTE:</b>	SRA. IRENE SILVA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	MIRAVALLE 3
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	42
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	65.52%
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	29
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	116

De acuerdo a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se RECTIFICA en el contenido del informe socio-organizativo constante en el

informe SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018, en cuanto al número de lotes y porcentaje de consolidación.

## **INFORME LEGAL**

### **ANTECEDENTES:**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miravalle 3" cuenta con un informe socio organizativo, legal y técnico No. SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018. El análisis legal en este informe inicia con el detalle de la escritura global que determina que este asentamiento se encuentra conformado por un macrolote, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera según consta en su parte pertinente la siguiente información: El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Miravalle 3" se encuentra ubicado sobre los predios que pertenecieron a los herederos de Celso Franco Franco y la cónyuge sobreviviente los que fueron adquiridos mediante escritura de partición celebrada el 22 de diciembre de 1977, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de enero de 1978, en la que los señores César Aníbal, casado; Celso Octavio, casado; Luís Alfredo, soltero; Emma Angelita, casada, Aída Lucía, casada; Alicia de las Mercedes Franco Noboa, casada, en calidad de herederos y la señora Mercedes Noboa, viuda de Franco, en calidad de cónyuge sobreviviente han comparecido a partirse el lote de terreno denominado "La Esperanza", situado en la zona rural perteneciente a la parroquia Conocoto, hoy La Argelia, en la que se adjudicó a todos los comparecientes, entre ellos la señora Aída Lucía Franco Noboa, un lote de terreno con una superficie de cinco hectáreas.

La tenencia de la propiedad se encuentra detallada en escrituras en la figura de derechos y acciones, la legitimidad de los títulos de propiedad descritos en el informe socio organizativo legal y técnico No. SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018, se confirma en el certificado de gravamen No. 499835 de 23 de noviembre de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra como adjunto en el expediente.

La Mesa Institucional, reunida en la Administración Zonal Eloy Alfaro, aprobó el Informe socio organizativo legal y técnico No. SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, de 18 de diciembre de 2018.

### **BASE LEGAL:**

La Resolución No. C 037-2019 y su reformativa Resolución No. C 062-2019, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miravalle 3" se encuentra en el grupo Tres (3) puesto Diecisiete (17).

Mediante **Resolución No. 011-COT-2020**, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", respecto a los procesos integrales de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; **Resolvió:** aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial "Regula tu Barrio", para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.

En base a la información expuesta y la que consta en el certificado de gravamen No. 1099015 de 9 de marzo de 2020, adjunto al expediente No. 93 EA, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esta Coordinación **RATIFICA** la factibilidad legal para la continuidad del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Miravalle 3".

#### INFORME TÉCNICO

Luego del análisis técnico del informe SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", ubicada en la administración zonal Quitumbe, con la finalidad de subsanar algunas inconsistencias técnicas **RECTIFICA** el informe técnico, el mismo que fue aprobado en la Mesa Institucional de acuerdo al Acta No. 003-UERB-EA-2018, de 19 de diciembre de 2018.

<b>N.º de Predio:</b>	5606895		
<b>Clave Catastral:</b>	21601 05 001		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A6(A25002-1.5) / A1 (A602-50)		
<b>Lote mínimo:</b>	25.000 m2 / 600 m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural / (ARU) Agrícola Residencial Urbano		
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano		
<b>Cambio de</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D1(D202-80) / Z2 (ZC) / A31 (PQ)</b>

<b>Zonificación</b>	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m<sup>2</sup> / V m<sup>2</sup></b>						
		<b>Forma de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica / (Z) Áreas de promoción / (A) Aislada</b>						
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>Residencial Urbano 1 (RU1) / Residencial Rural 2 (RR2) / (E) Equipamiento / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural</b>						
<b>Cambio de Clasificación de Suelo:</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>	<b>(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano</b>						
<b>Número de lotes:</b>	<b>29</b>								
<b>Consolidación:</b>	<b>65.52%</b>	<b>Obras Civiles Ejecutadas (Vías)</b>	<b>Calzadas</b>	<b>0.0%</b>	<b>Aceras</b>	<b>0.0%</b>	<b>Bordillos</b>	<b>0.0%</b>	
		<b>Obras de Infraestructura Existentes:</b>	<b>Agua Potable</b>	<b>0.0%</b>	<b>Alcantarilado</b>	<b>40%</b>	<b>Energía eléctrica</b>	<b>0.0%</b>	
<b>Anchos de vías y escalinata:</b>	Calle "E12C" Yamta de 8,00 m		Calle "S18" de 8,00 m		Calle "E12F" Cillahua variable de 12,00 m a 13,84 m		Pasaje "S18A" variable de 5,53 m a 6,00 m		
	Pasaje "E12G" de 4,00 m		Pasaje "S17D" de 6,00 m		Escalinata "E12E" de 3,00 m				
<b>Área útil de lotes:</b>	<b>9.257,24</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>39,70%</b>						
<b>Área de lotes con escrituras del IERAC:</b>	<b>5.382,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>23,08%</b>						
<b>Área de vías y escalinata:</b>	<b>2.693,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>11,55%</b>						
<b>Áreas verdes:</b>	<b>1.768,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7,59%</b>						
<b>Franjas de protección</b>	<b>1.255,27</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>5,38%</b>						

(Áreas Municipales):			
Franja de protección por borde superior de talud en lotes:	2.236,46	m <sup>2</sup>	9,59%
Franja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	310,22	m <sup>2</sup>	1,33%
Franja de protección por red de agua potable en lotes:	377,98	m <sup>2</sup>	1,62%
Franja de protección por red de alcantarillado en lotes:	37,64	m <sup>2</sup>	0,16%
Área bruta del terreno (Área Total):	23.319,85	m <sup>2</sup>	100,00%

Área Verde en relación al área útil de lotes:	1.768,97	m <sup>2</sup>	19,11%
---	----------	----------------	--------

Áreas Verdes					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Propiedad de Asquí Ochoa Víctor	24,50 m	
Sur:	Propiedad particular	26,37 m	26,37 m		

	<b>Este:</b>	Propiedad de Freire Paredes Manuel Ángel	7,57 m	7,57 m	
	<b>Oeste:</b>	Calle E12C YAMTA	10,17 m	10,17 m	

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 2	<b>Norte:</b>	Lote Nro. 10	4,57 m	43,85 m	553,54 m <sup>2</sup>
		Lote Nro. 11	12,10 m		
		Lote Nro. 12	12,16 m		
		Lote Nro. 13	12,75 m		
		Lote Nro. 15	2,27 m		
	<b>Sur:</b>	Lote Nro. 9	17,45 m	50,19 m	
Lote Nro. 9		11,40 m			
Lote Nro. 7		11,62 m			
Lote Nro. 6		9,72 m			
<b>Este:</b>	Lote Nro. 5	12,21 m	12,21 m		
<b>Oeste:</b>	Calle E12C YAMTA	15,15 m	15,15 m		

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	<b>Norte:</b>	Propiedad de Medina Milles Segundo Vicente	24,58 m	24,58 m	229,00 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 1)	8,68 m	33,95 m	
		Calle S18	5,13 m		
		Franja de protección por red de agua potable (Área municipal 2)	0,97 m		
		Franja de protección por red de agua potable (Área municipal 2)	19,17 m		
<b>Este:</b>	Lote Nro. 22	18,04 m	18,04 m		
<b>Oeste:</b>	Propiedad particular	0,85 m	0,85 m		

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 4	<b>Norte:</b>	Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)	50,43 m	50,43 m	710,40 m <sup>2</sup>

	<b>Sur:</b>	Propiedad municipal	32,13 m	32,13 m	
	<b>Este:</b>	Calle Canal de Pita Tambo	1,46 m	1,46 m	
	<b>Oeste:</b>	Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5)	45,23 m	45,23 m	

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 5	<b>Norte:</b>	Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)	4,62 m	4,62 m	54,22 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Intersección entre franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5) y franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 7)	0,00 m	0,00 m	
	<b>Este:</b>	Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5)	23,62 m	23,62 m	
	<b>Oeste:</b>	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 6) Lote Nro. 26 Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 7)	6,03 m 14,41 m 6,75 m	27,19 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 1)	<b>Norte:</b>	Área verde 3	8,68 m	8,68 m	20,68 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Intersección entre Calle E12C YAMTA y Propiedad particular	0,00 m	0,00 m	
	<b>Este:</b>	Calle S18	8,94 m	8,94 m	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad particular	6,09 m	6,09 m	

347  
Trescientos cuarenta y siete

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por red de agua potable (Área municipal 2)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área verde 3	19,17 m	19,17 m	26,15 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle S18	20,80 m	20,80 m	
	Este:	Lote Nro.22	2,32 m	2,32 m	
	Oeste:	Área verde 3	0,97 m	0,97 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Área de quebrada abierta (Área municipal 3)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada abierta	101,58 m	101,58 m	292,79 m <sup>2</sup>
	Sur:	Pasaje E12G	4,45 m	100,12 m	
		Lote Nro. 23 Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)	29,67 m 66,00 m		
	Este:	Calle Canal de Pita Tambo	2,13 m	2,13 m	
Oeste:	Propiedad particular	3,24 m	3,24 m		

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área de quebrada abierta (Área municipal 3)	66,00 m	66,00 m	640,49 m <sup>2</sup>
	Sur:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 6)	0,82 m	64,01 m	
		Área verde 5	4,62 m		
		Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5)	8,14 m		
	Área verde 4	50,43 m			
Este:	Calle Canal de Pita Tambo	12,98 m	12,98 m		
Oeste:	Lote Nro. 23	11,99 m	13,69 m		
	Lote Nro. 26	1,70 m			

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)	8,14 m	8,14 m	270,03 m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad municipal	4,77 m	4,77 m	
	Este:	Área verde 4	45,23 m	45,23 m	
	Oeste:	Área verde 5 Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 7) Lote Nro. 26 Pasaje S17D Lote Nro. 27	23,62 m 0,78 m 0,11 m 6,38 m 20,99 m	51,88 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 6)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 4)	0,82 m	0,82 m	2,41 m <sup>2</sup>
	Sur:	Intersección entre lote Nro. 26 y área verde 5	0,00 m	0,00 m	
	Este:	Área verde 5	6,03 m	6,03 m	
	Oeste:	Lote Nro. 26	6,60 m	6,60 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 7)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Intersección entre lote Nro. 26 y área verde 5	0,00 m	0,00 m	2,72 m <sup>2</sup>
	Sur:	Franja de protección por red de alcantarillado (Área municipal 5)	0,78 m	0,78 m	
	Este:	Área verde 5	6,75 m	6,75 m	
	Oeste:	Lote Nro. 26	6,58 m	6,58 m	

346  
Trescientas cuarenta y seis

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	8	196,94
	20	154,17

Mediante el informe técnico detallado anteriormente, consta la modificación del cambio de zonificación, en donde se RECTIFICA el informe SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018 el cual señala lo siguiente:

**DICE:** *“Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 40 años de existencia, con 35,90% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la Zonificación a D1(D202-80), con Área de Lote Mínimo 200 m2, Uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.*

*Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano”.*

**RECTIFICACIÓN:** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 42 años de existencia, con el 65,52% de consolidación de viviendas y al determinarse que el predio Nro. 5606895 mantiene actualmente las zonificaciones A6 (A25002-1.5) y A1 (A602-50), se recomienda mantener la clasificación del suelo en urbano y en rural de manera correspondiente.

Para los lotes Nro. 01 al 22, se recomienda cambiar la zonificación de A1 (A602-50) a D1 (202-80), con área de lote mínimo de 600 m2 a 200 m2, uso principal del suelo de (ARR) Agrícola Residencial Rural a (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo de (A) Aislada a (D) Sobre línea de fábrica y clasificación del suelo de (SRU) Suelo Rural a (SU) Suelo Urbano.

Por otro lado, para los lotes Nro. 23 al 29, se recomienda cambiar la zonificación de A6 (A25002-1.5) a D1 (202-80), con área de lote mínimo de 25.000 m2 a 200 m2, uso principal del suelo de (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural a (RR2) Residencial rural 2, forma de ocupación del suelo de (A) Aislada a (D) Sobre línea de fábrica y la clasificación del suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.

Por último, para las áreas verdes que se localizan en lado oriental de los lotes Nro. 23 al 29, se recomienda cambiar la zonificación de A6 (A25002-1.5) a Z2 (ZC) / A31 (PQ), con área de lote mínimo de 25.000 m2 a V m2, uso principal del suelo se agrega (E) Equipamiento y se mantiene (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural (Para las áreas de los cuerpos naturales de protección existentes), forma de ocupación del suelo se agrega (Z) Áreas de promoción y se mantiene (A) Aislada, respectivamente y la clasificación del suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.

Adicionalmente, en el informe IRM del predio Nro. 5606895, actualizado en el año presente, en la sección de Afectaciones/ Protecciones, indica que el predio en mención se encuentra afectado por las franjas de protección definitivas por proyectos de agua potable y alcantarillado aprobados por la EPMAPS.

Dicho informe fue solicitado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0179-O de fecha 20 de febrero de 2020, el mismo que fue emitido mediante Oficio Nro. EPMAPS-SP-0205-2020 de fecha 13 de mayo de 2020, en donde se indicó que existen afectaciones

que atraviesan el predio, tanto por redes de alcantarillado como de agua potable, por lo cual indicaron lo siguiente:

*“Por lo antes expuesto y con el fin canalizar el proceso, se adjunta el plano DWG, con las redes tanto de agua potable como de alcantarillado y las respectivas afectaciones.”*

Dichas indicaciones fueron efectuadas y actualizadas tanto en el plano como en el informe técnico señalado con anterioridad.

A su vez, debido a lo determinado por el área legal de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe / Eloy Alfaro, de acuerdo a la justificación legal de la tenencia de la tierra por medio escrituras por derechos y acciones, se estableció que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Miravalle 3”, conformado por 39 lotes, justifica únicamente para el proceso de regularización, el fraccionamiento de 29 lotes; los 10 lotes restantes del predio global cuentan con escrituras por cuerpo cierto del IERAC, los mismos que no han sido catastrados individualmente, por ende siguen formando parte del predio global en mención.

Por lo tanto, se procedió a identificar los lotes que tienen escrituras del IERAC, y se reenumeraron los lotes que tienen escrituras por derechos y acciones, actualizando así, dicha información en el plano, la cual ha sido constatada previamente por el área legal en mención.

Por último, cabe señalar que tanto el informe de afectaciones mencionado anteriormente, como el resto de informes técnicos que corroboran la rectificación del informe técnico en alcance al informe SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018, han sido actualizados en el plano del asentamiento.

**Detalle de los informes técnicos de los cuales se han efectuado actualizaciones:**

**Informe de Replanteo Vial:**

- Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0186-M de fecha 04 de agosto de 2020

**Informe de Nomenclatura Vial:**

- Oficio Nro. 0479-EPMMOP-GP-2020-OF de fecha 21 de julio de 2020

**Informe Técnico de Riesgos:**

- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1503-OF de fecha 27 de agosto de 2020
- Informe IT-ECR-100-AT-DMGR-2020 de fecha 21 de agosto de 2020

**Informe de regulación metropolitana:**

- Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0942-O de fecha 22 de abril de 2020
- Informe de Regulación Metropolitana No. 725861 de fecha 31 de marzo de 2020

**Informe de implantación de accidentes geográficos:**

- Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-03166-O de fecha 28 de julio de 2020

**Informe de lotes por excepción:**

- Informe s/n de 08 de septiembre de 2020

**Informe de la STHV:**

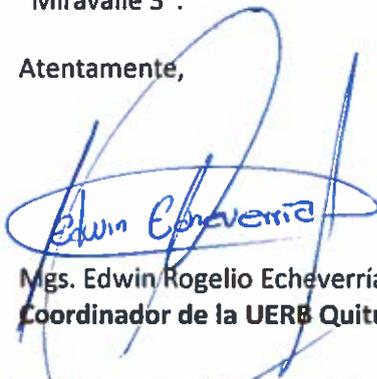
- Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0354-M de fecha 04 de septiembre de 2020

**Informe de la EPMAPS:**

- Oficio Nro. EPMAPS-SP-0205-2020 de fecha 13 de mayo de 2020

Según los antecedentes expuestos, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Quitumbe/ Eloy Alfaro rectifica y sustenta lo anteriormente mencionado; y se RATIFICA en todo lo demás del contenido técnico del INFORME SOLT No. 006-UERB-EA-SOLT-2018 del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: "Miravalle 3".

Atentamente,



Edwin Echeverría

Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales  
Coordinador de la UERB Quitumbe

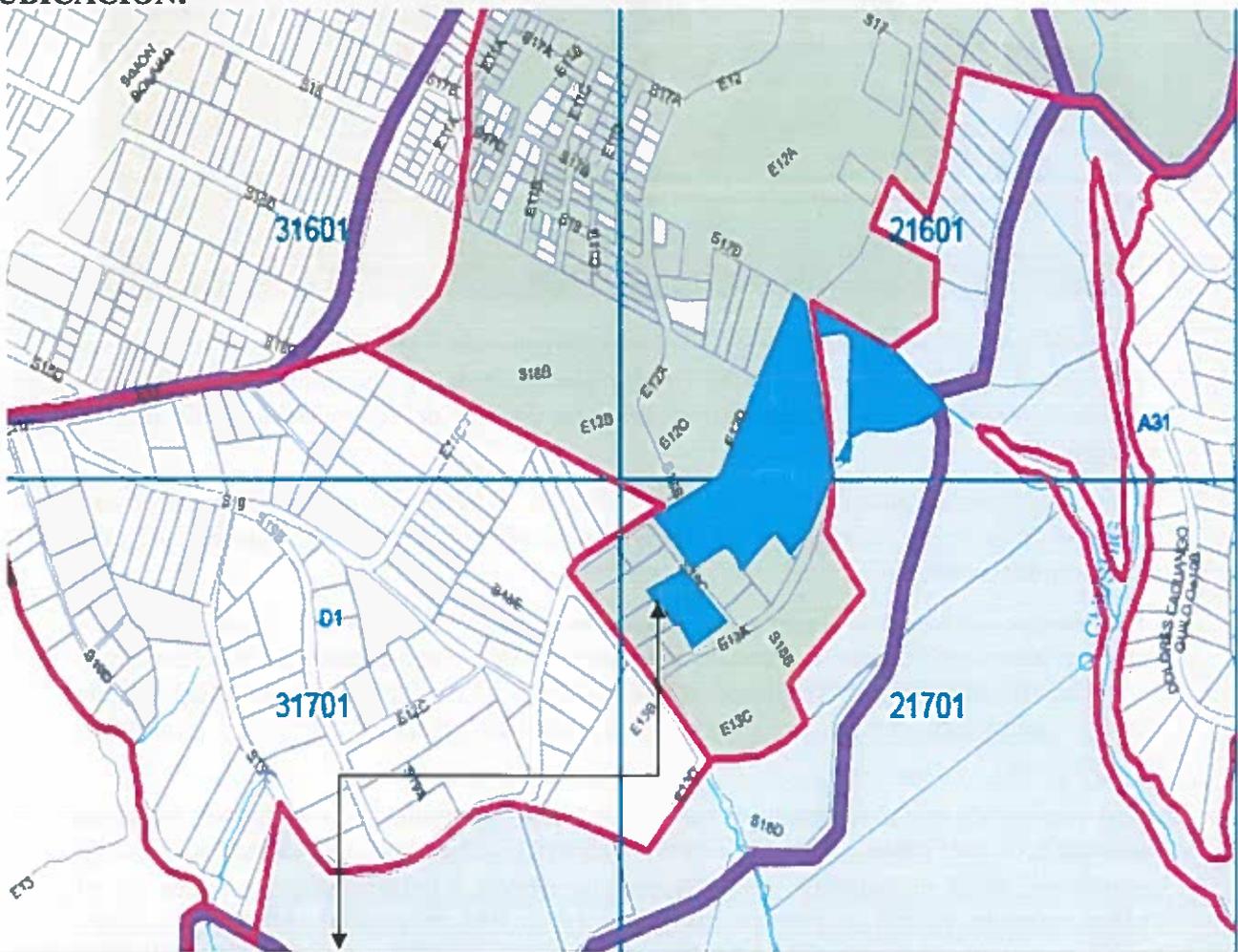
	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lcda. Gianyna Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	08/09/2020	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	08/09/2020	
ELABORADO POR:	Arq. José Andrés Bermeo RESPONSABLE TECNICO	08/09/2020	

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
"MIRAVALLE 3", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE N° 93 EA**

**INFORME N°. 006-UERB-EA-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "MIRAVALLE 3"**

**Parroquia:** LA ARGELIA  
**Barrio/Sector:** PROTEC. ARGELIA  
**Administración Municipal:** ELOY ALFARO

**Uso de Suelo Principal**

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

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 1 de 15

344  
Trescientos cuarenta y cuatro

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "MIRAVALLE 3", se encuentra ubicado en la parroquia La Argelia del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 35,90% de consolidación y 40 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 03 de julio del 2018, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "MIRAVALLE 3", cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de *Interés Social*, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 40%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 46% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 54% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

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

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	LA ARGELIA
<b>PARROQUIA:</b>	ELOY ALFARO
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. EDWIN ESTRADA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	40 años
<b>Nº DE LOTES</b>	39
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	156 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	35,90%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acta del registro de la directiva del barrio, de fecha 08 de julio del 2018.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Miravalle 3" se encuentra ubicado sobre los predios que pertenecieron a los herederos de Celso Franco Franco y la cónyuge sobreviviente los que fueron adquiridos mediante escritura de partición celebrada el 22 de diciembre de 1977, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de enero de 1978, en la que los señores César Aníbal, casado; Celso Octavio, casado; Luis Alfredo, soltero; Emma Angelita, casada, Aída Lucía, casada; Alicia de las Mercedes Franco Noboa, casada, en calidad de herederos, y la señora Mercedes Noboa, viuda de Franco, en calidad de cónyuge sobreviviente han comparecido a partirse el lote de terreno denominado "La Esperanza", situado en la zona rural perteneciente a la parroquia Conocoto, hoy La Argelia, en la que se adjudicó a todos los comparecientes, entre ellos la señora Aída Lucía Franco Noboa, un lote de terreno con una superficie de cinco hectáreas, y del que se han realizado las siguientes ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 04 de julio de 2016 ante el Dr. Diego Javier Almeida Montero, Notario Décimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 2016, los señores Mary Alexandra Valverde Martínez y Carlos Alberto Toapanta Tapuy, divorciados, venden a favor de los cónyuges Ana Lucía Simba Lasluisa y Héctor Vinicio Pujos Criollo el 1.80% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 15 de abril de 2015 ante el Dr. Juan Francisco Arboleda Orellana, Notario Sexagésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de</li> </ol>
----------------------	---

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 3 de 15

343  
 Trescientos cuarenta y tres

Quito el 17 de agosto de 2015, los cónyuges Simón Bolivas Gaibor Romero venden a favor de los cónyuges Eduardo Chancusi Vega y Carmen Ronda Guamán, el 0,866 % de los derechos y acciones de su propiedad.

3. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de julio de 2014 ante el Dr. Fernando Castro Salazar, Notario Cuadragésimo Tercero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de septiembre de 2014, los cónyuges Pedro Pablo Simba Taipe y María Lasluisa Vallejo venden a favor de Ana Lucía Simba Lasluisa, divorciada, el 0,912 % de los derechos y acciones de su propiedad.
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 22 de agosto de 2014 ante la Dra. Mariela Pozo Acosta, Notaria Trigésimo Primera de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de septiembre de 2014, los cónyuges Sofía Vanessa Meneses Beltrán y René Ramiro Cox Medranda, venden a favor de la señora Irma Germania Flores Alarcón, soltera, el 1.21% de los derechos y acciones de su propiedad.
5. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 15 de febrero de 2013 ante el Dr. Diego Javier Almeida Montero, Notario Décimo Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de julio de 2013, la señora Aída Lucía Franco, casada, vende a favor de Rosalino Paz Sandoval, soltero, el 1,44% de los derechos y acciones de su propiedad
6. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 15 de febrero de 2013 ante el Dr. Diego Javier Almeida, Notario Décimo Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de julio de 2013, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Milton Antonio Soto Soto, soltero, el 1,353% de los derechos y acciones de su propiedad.
7. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de febrero de 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de abril de 2011, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Amparo del Rocío Manotoa Cevallos, soltera, el 1,45% de los derechos y acciones de su propiedad.
8. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de febrero de 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de abril de 2011, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Rosa Asunción Villavicencio Toscano, casada, adquiere el usufructo por toda la vida y sus hijas Mayra Alejandra Paredes Villavicencio, soltera; y, Viviana Elizabeth Paredes Villavicencio, soltera, en partes iguales, la nuda propiedad del 0,84% de los derechos y acciones de su propiedad.
9. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de febrero de 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19

de abril de 2011, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Wilson Vicente Maza Tandazo, soltero, el 1,19% de los derechos y acciones de su propiedad.

10. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 23 de febrero de 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril de 2011, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Nebe Maribel Chancay Reyes, soltera, el 0,99% de los derechos y acciones de su propiedad.
11. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de febrero de 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de marzo de 2011, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Timoteo Alejandro Agreda Maza y María del Carmen Maza Tandazo, el 1,58% de los derechos y acciones de su propiedad.
12. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 07 de diciembre de 2009 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de enero de 2011, los cónyuges Simón Bolívar Gaibor Romero y Olga Jaramillo Quirola venden a favor de los cónyuges Jorge Humberto Caguana Liquinchana y María Ignacia Allauca Chillagana el 1,73% de los derechos y acciones de su propiedad.
13. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 08 de diciembre de 2010 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de diciembre de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Irene María Silva Vega, soltera, el 1,165% de los derechos y acciones de su propiedad.
14. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 24 de noviembre de 2010 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de diciembre de 2010, los cónyuges Pedro Pablo Simba Taipe y María Lasluisa Vallejo venden a favor de los cónyuges José Carlos Simba Lasluisa y Jenny Elizabeth Cholango Pilataxi el 1,32% de los derechos y acciones de su propiedad.
15. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 08 de diciembre de 2010 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Máximo Francisco Paladines Sarango y Luisa Magdalena Guarnizo Serrano el 1.165% de los derechos y acciones de su propiedad.
16. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 22 de agosto de 2008 ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero, de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de septiembre de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada,

“MIRAVALLE 3” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 5 de 15

342

Trescientos cuarenta y dos

vende a favor de Rosa Matilde Checa Coro, divorciada, el 1.03% de los derechos y acciones de su propiedad.

17. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 22 de agosto de 2008 ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero, de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de septiembre de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de Rosa Verónica Ashqui Checa, soltera, el 0.69% de los derechos y acciones de su propiedad.
18. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 22 de agosto de 2008 ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero, de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de agosto de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Janeth Soledad Ashqui Checa y Bayardo Lasinquiza Ante el 0.69% de los derechos y acciones de su propiedad.
19. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 22 de agosto de 2008 ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero, de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de agosto de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Víctor Hugo Ashqui Checa y Myriam Silvana Morales Cajas el 0.69% de los derechos y acciones de su propiedad.
20. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 18 de junio de 2010 ante el Dr. Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de agosto de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges María Emma Pullopaxi Sangucho y Luis Alberto Sasig Tipantuña el 1.73% de los derechos y acciones de su propiedad.
21. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 29 de julio de 2009 ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de agosto de 2010, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Gustavo Pilaquinga Ruiz y Editt del Carmen Remache el 3.18% de los derechos y acciones de su propiedad.
22. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 10 de diciembre de 2008 ante el Dr. Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de enero de 2009, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Pedro Pablo Simba Taipe y María Lasluisa Vallejo el 6.253% de los derechos y acciones de su propiedad.
23. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 08 de agosto de 2008 ante el Dr. Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de octubre de 2008, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Flavio Roberto Guevara Gallegos y Nelly Emperatriz Bedoya Hidalgo el 3.46 % de los derechos y acciones de su propiedad.

	<p>24. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 11 de octubre de 2007 ante el Dr. Jaime Allón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de mayo de 2008, la señora Aída Lucía Franco Noboa vende a favor del señor Fausto Enrique Flores Sanguña, divorciado, el 1.73% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>25. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 24 de mayo de 2007 ante el Dr. Jaime Allón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de abril de 2008, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de la señora María Magdalena Narváz Tandayano, divorciada, el 2% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>26. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 23 de noviembre de 2006 ante el Dr. Jaime Allón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de octubre de 2007, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de la señora María Rosario Vega Borja, divorciada, el 3,46% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>27. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 27 de junio de 1997 ante el Dr. Jaime Allón Albán, Notario Cuarto Interino de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio de 1997, la señora Aída Lucía Franco Noboa, casada, vende a favor de los cónyuges Simón Bolívar Gaibor Romero y Olga Jaramillo Quirola, el 5,44% de los derechos y acciones de su propiedad. 27.1.- <b>ACLARATORIA:</b> Mediante escritura aclaratoria otorgada el 17 de marzo de 2009 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Cuarto Encargado, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de julio de 2009, los comparecientes señalados en el numeral 26) del presente documento han aclarado que el porcentaje adquirido es de 9,42% y no del 5,44% .</p> <p>28. La señora Aída Franco tiene derechos y acciones sobrantes según lo especificado al inicio de este informe.</p>
<p>LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:</p>	<p><b>Norte:</b> Con terrenos que se adjudican a las herederos de Celso Octavio y Alicia de las Mercedes Franco;</p>
	<p><b>Sur:</b> Camino público a Chachas;</p>
	<p><b>Oriente:</b> Con terrenos que se adjudica a la heredera Emma Angelita Franco; y,</p>
	<p><b>Occidente:</b> Con el camino público que se dirige a Chachas en parte y en otra con inmuebles de propiedad de Carlos Saá y de Juana Germán viuda de Chicaiza.</p>
	<p><b>Superficie:</b> cinco hectáreas.</p>

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varias fechas de otorgamiento.			
<b>A FAVOR DE:</b>	Varios copropietarios.			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias fechas de celebración			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción.			
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes de N. 499835, de fecha 23 de noviembre de 2018, el mismo que menciona que no existen hipotecas ni embargos; pero sí prohibición de enajenar dispuesta por el Juez Primero de lo Penal de Sucumbios en contra de Máximo Francisco Paladines Sarango, dentro de la Instrucción Fiscal No. 52-2002.			

#### INFORME TÉCNICO

<b>N° de Predio:</b>	5606895 ✓							
<b>Clave Catastral:</b>	21601 05 001 ✓ ✓ ✓ ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A1(A602-50) ✓							
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2 ✓							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(ARU) Agrícola Residencial Urbano ✓							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D1(D202-80)</b>					
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RU1) Residencial Urbano 1</b>					
	NO	<b>Clasificación del suelo:</b>						
<b>Número de lotes</b>	39 ✓							
<b>Consolidación:</b>	35,90 % ✓	Obras Civiles Ejecutadas	Calzadas	0,0% ✓	Accras	0,0% ✓	Bordillos	0,0% ✓

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	(Vías)						
	Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0,0%	Alcantarillado	40%	Energía eléctrica	0,0%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	* Calle S18 ✓ de 8,00 m ✓ * Calle E12C ✓ de 8,00 m ✓ * Calle S18B ✓ variable de 6,71 m a 7,49 m ✓ * Calle E12F ✓ variable de 13,84 m a 12,00 m ✓ * Pasaje S17 D ✓ de 6,00 m ✓ * Pasaje E12 G ✓ de 4,00 m ✓ * Pasaje 18A ✓ variable de 5,53 m a 6,00 m ✓ * Escalinata E12 E ✓ de 3,00 m ✓						
<b>Área Útil de Lotes:</b>	18.836,62 ✓	m <sup>2</sup>	80,78 % ✓				
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	1.945,14 ✓	m <sup>2</sup>	8,34 %				
<b>Área Verde y Comunal:</b>	1.008,75 ✓	m <sup>2</sup>	4,32 %				
<b>Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)</b>	559,04 ✓	m <sup>2</sup>	2,40 % ✓				
<b>Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes:</b>	509,23 ✓	m <sup>2</sup>	2,18 % ✓				
<b>Área Municipal Quebrada Abierta:</b>	461,07 ✓	m <sup>2</sup>	1,98 % ✓				
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	23.319,85 ✓	m <sup>2</sup>	100,00 % ✓				

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 9 de 15

Trescientos <sup>340</sup> cuarenta  
www.quito.gob.ec

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.008,75	m <sup>2</sup>	5,36%
--	----------	----------------	-------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde y Comunal:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	60,89 m.	1.008,75 m <sup>2</sup>
	Sur:	Propiedad Municipal	---	36,91 m.	
	Este:	Pasaje E14B	---	1,59 m.	
	Oeste:	Lote No. 32	22,99 m.	50,36 m.	
Pasaje S17D Lote No. 33		6,38 m. 20,99 m.			

FAJA DE PROTECCIÓN POR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL)					
FAJA DE PROTECCIÓN POR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL):		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Borde Superior de Quebrada	---	61,37 m.	559,04 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área Verde y Comunal	---	60,89 m.	
	Este:	Pasaje E14B	---	16,57 m.	
	Oeste:	Lote No. 29	4,26 m.	10,67 m.	
Lote No. 32		6,41 m.			

ÁREA MUNICIPAL QUEBRADA ABIERTA (ÁREA MUNICIPAL)					
ÁREA MUNICIPAL 1:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S17B	---	9,35 m.	37,73 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote No. 28	---	12,11 m.	
	Este:	Calle E12F	---	4,55 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	3,69 m.	
---					

ÁREA MUNICIPAL QUEBRADA ABIERTA (ÁREA MUNICIPAL)					
ÁREA MUNICIPAL 2:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular	---	96,75 m.	423,34 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote No. 29	38,34 m.	99,71 m.	
		Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	61,37 m.		
	Este:	Pasaje E14B	---	1,71 m.	
Oeste:	Pasaje E12G	---	4,89 m.		

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	20	154,17

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio No AZEA-UOP-2018 20186187 de fecha 07/12/2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 710-GP 4088 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 23 de Noviembre de 2018.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 348-AT-DMGR-2018, con fecha 17/12/2018.</li> <li>Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018.</li> <li>Resolución de Diferencia de área Documento No. 588-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 17/12/2018, predio 5606895</li> <li>Informe técnico N° 20 UERB-Q 2018, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 12 de Diciembre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 685392 del Predio No. 5606895 de fecha 18/12/2018.</li> </ul>
	<b>PLANOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Fernando Javier Torres Arias, con fecha Octubre 2018.</li> </ul>

**CONCLUSIONES TÉCNICAS**

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 11 de 15

339  
Trescientos treinta y nueve

- El Art. 30 de la Constitución 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%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 100%, Alcantarillado 60% y Energía Eléctrica 100%.
- 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 39, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Se debe considerar que a los lotes 28 y 29 por encontrarse afectados por la faja de protección de quebrada, en más del 50% del área total de terreno, solo se los identifica mas no se les asignara un uso.

## RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 40 años de existencia, con 35,90% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la Zonificación a D1(D202-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.
- Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.348 AT-DMGR-2018, de fecha 17/12/2018, que establece:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Miravalle 3” de la Parroquia Argelia, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Miravalle 3” en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes, sin embargo para los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 29 y 30 se presenta un nivel del riesgo Alto por encontrarse colindantes con cortes del terreno son medidas de protección.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Miravalle 3” de la Parroquia Argelia presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Miravalle 3” es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Miravalle 3”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

“MIRAVALLE 3” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

### Nota Aclaratoria

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

**Medidas Estructurales:** Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- *Protección y control:* Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos* (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

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

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

## 7 RECOMENDACIONES

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

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHC "Miravalle 3", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.*
- *Los propietarios/poseedores de los lotes de "Miravalle 3" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 13 de 15

338  
Trescientos treinta y ocho  
www.quito.gob.ec

#### **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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Miravalle 3", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

#### **Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- *Al encontrarse el AHHYC "Miravalle 3" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Argelia, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.*
- *Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

#### **Recomendaciones Generales**

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Miravalle 3" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eloy Alfaro, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

*Trescientos veint...*

**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 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Miravalle 3" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la "Unidad Especial Regula Tu Barrio" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Miravalle 3", a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Pablo Melo O.  
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Angel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	18/12/2018	

"MIRAVALLE 3" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 15 de 15

*Trescientos treinta y siete 337*