

Oficio No.: SG- 3717  
Quito D.M., 26 DIC. 2017  
Ticket GDOC: 2017-164876

Señora  
**Ivone Von Lippke**  
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial  
Presente

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5560346, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de El Paraíso", a favor de sus socios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0393, de 21 de diciembre de 2017, recibido en esta Secretaría el 22 de diciembre del año en curso, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5560346, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de El Paraíso", a favor de sus socios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

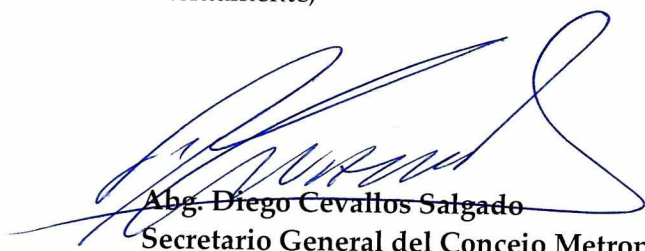
- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto normativo no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por no haberse identificado normativa relacionada con dicho asentamiento.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.


Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-12-26	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 7: Unidad Especial Regula Tu Barrio

Quito, 21 DIC. 2017

Oficio No. **A** 0393

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

*[Handwritten signature]*  
21/12/2017

Ref. Trámite No. 2017-164876 ✓

De mi consideración:

Me refiero a su Oficio No. SG-3225 de 9 de noviembre de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5560346 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de El Paraíso".

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

Atentamente,

*[Handwritten signature]*

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

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 DIC 2017 Hora 9:05

Nº. HOJAS -UNA-  
Recibido por: *[Handwritten signature]*

Oficio No. UERB - 1603 - 2017

Quito DM, 07 de noviembre de 2017

Abogado  
Diego Cevallos S.  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.

De mi consideración:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión correspondiente, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 144 - AZLD**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL**, denominado **"SAN AGUSTIN DEL PARAISO"**, ubicado en la **PARROQUIA DE PACTO**.

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. 002-UERB-AZLD-2017, de 20 de septiembre de 2017.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 004-UERB-AZLD-SOLT-2017.
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,

Ab. Karina Subia  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. **1 carpeta de 94 fojas útiles**  
**Detalle de cantidad de documentos**

	Nombres	Sumilla
Revisado por:	Arg. Eduardo Game	
Revisado por:	Dr. Fernando Quintana	
Realizado por:	Geovanna Vivero	

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **08 NOV 2017** Hora: **15:00**

Nº HOJAS

Recibido por:

- 95h -

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso”, tiene una consolidación de 37,50% al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 192 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso” a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”;*
- Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”; (...).2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”;*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización,

## ORDENANZA No.

parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.*”;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación

## ORDENANZA No.

informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 26 de septiembre del 2017, en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Ing. Pablo Moncayo Córdova, Coordinador UERB- AZLD; Arq. Juan Carlos Echeverría Calderón, Responsable Técnico UERB-AZLD; Ab. Lucía Jurado Orma, Responsable Legal UERB-AZLD; Sr. Gabriel Humberto Bedón Álvarez, Responsable Socio-Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Arq. Ramiro Prado, Delegado de la Unidad de Territorio AZLD; Ab. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Luisa Coba, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 004-UERB-AZLD-SOLT-2017, de 19 de septiembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", a favor de sus socios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**



## ORDENANZA No.

## EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 560346 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTÍN DE EL PARAÍSO" A FAVOR DE SUS SOCIOS.**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso", ubicado en la parroquia Pacto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	A7(A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción sostenible
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Número de lotes:</b>	48
<b>Área útil de lotes:</b>	178.721,36m <sup>2</sup>

ORDENANZA No.

Área Franja de protección B.S.Q. en lotes	16.871,72m <sup>2</sup>
Área Franja de protección Talúd en lotes	3.543,17m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	11.683,01m <sup>2</sup>
Área Verde y Comunal:	20.207,81m <sup>2</sup>
Área Total del Lote:	231.027,07m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 48, signados del uno (1) al cuarenta y ocho (48), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Se cambiará la zonificación de los lotes 7, 8, 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47; y, 48, a: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RR1) Residencial Rural 1.

La zonificación de los lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 se cambia a: A2 (A1002-35), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 1000 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 35%, COS total: 70%, Uso principal: (AR) Agrícola Residencial.

La zonificación de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12,13 se cambia a: A3 (A2502-10), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 2500 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 10%, COS total: 20%, Uso principal: (AR) Agrícola Residencial, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.

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

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "SAN AGUSTÍN DE EL PARAISO", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 20.207,81 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

0000079  
*steubeny nuree*

ORDENANZA No.

ÁREA VERDE						
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 1		56,54 m		3.014,57 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle N13J	55,00 m	55,00 m		
	Este:	Lote 1	80,00 m	80,00 m		
	Oeste:	Propiedad Particular	50,05 m	50,05 m		
ÁREA VERDE						
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 2	19,96 m	100,62 m		5.283,29 m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote 3	80,66 m			
		Calle N13J	50,01 m	50,01 m		
	Este:	Lote 3	79,97 m	79,97 m		
Oeste:	Lote 2	114,42 m	114,42 m			
ÁREA VERDE						
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 4	39,96 m	39,96 m		2.708,39 m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle N13J	15,00 m	15,00 m		
	Este:	Lote 5	102,01 m	102,01 m		
	Oeste:	Lote 4	98,15 m	98,15 m		
ÁREA VERDE						
Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 5	23,72 m			3.679,51 m <sup>2</sup>
		Lote 6	16,28 m	40,00 m		
	Sur:	Calle N13J	43,99 m	43,99 m		
	Este:	Lote 6	98,91 m	98,91 m		
Oeste:	Lote 5	81,73m	81,73 m			
ÁREA VERDE						
Área Verde 5		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Calle N13J	67,50 m	67,50 m		4.439,99m
	Sur:	Propiedad Particular	89,00 m	89,00 m		
	Este:	Lote 13	56,06 m	56,06 m		

ORDENANZA No.

	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	51,57 m	51,57 m	
<b>ÁREA COMUNAL</b>					
<b>Área Comunal 1</b>		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Callejón Oe9H Lote 36	6,00 m 20,22 m	26,22 m	<b>509,70 m2</b>
	<b>Sur:</b>	Área Comunal 2	23,73 m	23,73 m	
	<b>Este:</b>	Lote 38	19,77 m	19,77 m	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	20,45 m	20,45m	
<b>ÁREA COMUNAL</b>					
<b>Área Comunal 2</b>		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
	<b>Norte:</b>	Área Comunal 1	23,73 m	23,73 m	<b>572,36 m2</b>
	<b>Sur:</b>	Lote 39	37,76 m	37,76 m	
	<b>Este:</b>	Lote 38 Calle Oe9B	33,87 m 3,31 m	37.18 m	
	<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular	22,36 m	22,36 m	

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso" deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. No.153- AT-DMGR-2017, de fecha 08/08/2017 el mismo que establece:

**"6. CALIFICACION DEL RIESGO**

## ORDENANZA No.

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso" de la Parroquia de Pacto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos existen varios niveles pero después de la visita se campo se establece que presenta un **Riesgo Moderado** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la **amenaza sísmica** el AHHYC "Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso" de la Parroquia de Pacto, presenta un nivel de **Riesgo Moderado** por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistente.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso" de la Parroquia de Pacto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC "Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso" de la Parroquia de Pacto, La DMGR manifiesta que los propietarios después de la regularización de los terrenos deberán realizar un análisis estructural de las edificaciones existentes y para sus proyectos constructivos. Respecto a los gastos que representen los análisis serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

**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.

## ORDENANZA No.

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

Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada amenaza descrita.

### 7. RECOMENDACIONES NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de 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 consolidación futura.

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:  
Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  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.
- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **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 se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT)*,

**ORDENANZA No.**

*Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza N°041 y su modificatoria N°0127, y ordenanza N°172 y su Reformatoria N°432)*

- 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.

**PARA LAS CONSTRUCCIONES**

- Posterior a la regularización de AHHHYC en 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 Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal La Delicia que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

**PARA LOS SUELOS O TERRENOS**

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: *Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*, sub numeral 1.3 *RIESGOS*, sub numeral 1.1.8 *Uso Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural*.

## ORDENANZA No.

- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación ya que al existir taludes inferiores a 3 metros, en estos taludes se deben realizar reconfiguraciones de taludes (inclinación e implementación de cobertura vegetal para evitar el proceso erosivo).
- En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de la Delicia.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el tema de la ladera del terreno recomienda, los cortes y excavaciones deben ser cuidadosamente planificadas para obtener el nivel adecuado y requerido para soportar las bases de cimentaciones o desagües, evitando las sobre excavaciones que implicarían sobre costos y deterioro de las condiciones naturales del suelo. Esta labor requiere la intervención de un profesional, con supervisión y control. En cuanto al análisis de estudio de suelos y de las recomendaciones sobre cimientos.
- Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá implementar y concluir el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta inclinaciones, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.
- Los espacios determinados como área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado deben estar detallados
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal La Delicia deberá informar a la comunidad asentada en el Área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 37,50% de consolidación de



## ORDENANZA No.

viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

CALLE OE9B	de 12,00 m
CALLE N13J	de 12,00 m
CALLE OE9	de 10,00 m
CALLE N13G	de 10,00 m
CALLE OE9F	de 10,00 m

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

Calzadas:	91.91%
Aceras:	100%
Bordillos:	80.65%
Agua Potable:	62.17%
Alcantarillado:	72.62%
Energía Eléctrica:	47.62%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado De Interés Social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Agustín de el Paraíso" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

## ORDENANZA No.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano De Hecho Y Consolidado De Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura..

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

**Artículo 14.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Pro Mejoras del Barrio “San Agustín de el Paraíso”, a través de su representante legal deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

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

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

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

**ORDENANZA No.**

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el .....

**Dr. Eduardo del Pozo**  
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano**  
**de Quito**

**Ab. 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 .....de ..... y ..... de ..... de 2017.- Quito,

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

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

**EJECÚTESE:**

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN DE EL  
PARAISO", A FAVOR DE EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN  
DE EL PARAISO"**

**EXPEDIENTE Nº 144 AZLD  
INFORME No. 004-UERB-AZLD-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN DE EL PARAISO", A FAVOR DE EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN DE EL PARAISO"**

Parroquia: PACTO  
Barrio/Sector: EL PARAISO  
Administración Zonal: LA DELICIA

Uso de Suelo Principal			
Agrícola Residencial	Industrial 4	R1WR	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Beaterio	Residencial 1QT	

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN DE EL PARAISO", A FAVOR DE EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTIN DE EL PARAISO"**

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**



**ANTECEDENTES:**

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

El Asentamiento, cuenta con una organización social legalmente registrada en el MIDUVI, sin embargo de conformidad con las escrituras, sus integrantes son socios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN AGUSTIN DE EL PARAISO**, tiene 25 años de Asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 37.50%, puesto que de los 48 lotes existentes, 18 ya cuentan con viviendas y habitables.

**SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:**

De la inspección realizada el 2 de septiembre del 2017, se considera que la población de este asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, ya que la mayoría de sus socios carecen de recursos económicos, conforme al análisis Socio Organizativo que se realizó en el barrio con los moradores y representante.

Se considera que el Asentamiento en lo que respecta a servicios básico cuentan con: agua potable 37.83%, energía eléctrica 52.38%, y alcantarillado cuentan con el 27.38%. Así mismo se puede identificar que el Asentamiento cuenta con las obras de infraestructura, tales como: calzadas 8.09%, aceras 0%, bordillos 19.35%. Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

**CONCLUSIÓN:**

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de Interés Social, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 45% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 50% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población de asentamiento; esto confluente además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN AGUSTÍN DE EL PARAÍSO"
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	FACUNDO PROAÑO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	25
<b>Nº DE LOTES:</b>	48
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	192
<b>INTERÉS SOCIAL:</b>	SI
<b>Nº DE copropietarios:</b>	48
<b>PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN:</b>	37.50%

**INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN  
AGUSTIN DE EL PARAISO” A FAVOR DE EL COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO  
“SAN AGUSTIN DE EL PARAISO”**

**ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD SEGÚN ESCRITURA GLOBAL DE LOS DOS  
LOTES DE TERRENO QUE FORMAN UN SOLO CUERPO, SITUADOS EN LA PARROQUIA  
PACTO DEL CANTÓN PICHINCHA:**

Mediante escritura pública de compraventa, otorgada el 10 de junio del 2016, ante el notario septuagésimo sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, e inscrita el 28 de noviembre de 2016, en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, los cónyuges señores Arnulfo Hipólito Mora Toapanta y Mariana América Almeida Pérez, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del Comité Pro Mejoras del barrio “San Agustín de el Paraíso, representado legalmente por el señor Facundo Octavio Proaño Toapanta, dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo, situado en la parroquia Pacto del cantón Quito, provincia de Pichincha.

La otra parte mediante adjudicación por excedente según resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Área de Terreno número cero cuatrocientos noventa y dos / dos mil trece, de veinte de mayo del dos mil trece, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, protocolizada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Quito, doctor Héctor Vallejo, inscrita en el Registro de la Propiedad el doce de noviembre del dos mil trece.

**LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE NÚMERO SETENTA Y NUEVE DE LA PARROQUIA  
COCHAPAMBA DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:**

**Norte:** en mil ciento veinte y un metro con la quebrada Guagpi, lindero irregular;

**Sur:** en mil cuarenta y siete metros con propiedad del señor Dimas Porozo;

**Este:** en cuatrocientos dieciséis metros treinta y dos centímetros con propiedad del señor Rubén Tufiño; y, al

**Oeste:** en ciento cuarenta y seis metros cuarenta y ocho centímetros, con propiedad de Neptalí Chango.

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA:** 231.027,07m<sup>2</sup>

<b>CERTIFICADO DE GRAVÁMENES</b>		
<b>PROPIETARIO</b>	<b>FECHA</b>	<b>No. DE CERTIFICADO</b>
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN AGUSTIN DE EL PARAISO	20/12/2016	C4200388862001

- **GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES DE CONFORMIDAD AL CERTIFICADO EMITIDO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (C4200388862001) :**

De acuerdo al certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, se determina que NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAGENAR.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5603646							
<b>Clave Catastral:</b>	8105001003							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A7 (A50002-1)							
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80) / A2 (A1002-35) / A3 (A2502-10)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2 / 1000 m2/ 2500m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica / (A) Aislada					
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial Rural 1 / (AR) Agrícola Residencial					
<b>Cambio de Clasificación del suelo:</b>	NO	(SRU) Suelo Rural						
<b>Número de lotes</b>	48	NOTA:						
<b>Consolidación:</b>	37.50%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	8,09 %	Aceras	0%	Bordillos	19,35 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	37,83 %	Alcantarillado	27,38 %	Energía eléctrica	52,38 %
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE Oe9B de	12,00m	CALLE Oe9 de	10,00m	CALLE N13G de	10,00m	CALLE Oe9F de	10,00m
<b>Área Útil de Lotes</b>	178.721,36	m <sup>2</sup> .	77,36 %					
<b>Área Franja de protección BSQ en lotes</b>	16.871,72	m <sup>2</sup> .	7,30%					
<b>Área Franja de protección Talud en lotes</b>	3.543,17	m <sup>2</sup> .	1,53 %					
<b>Área de Vías y Pasajes</b>	11.683,01	m <sup>2</sup> .	5,06%					
<b>Área verde y comunal</b>	20.207,81	m <sup>2</sup>	8,75%					
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>	<b>231.027,07</b>	m <sup>2</sup> .	<b>100%</b>					
<b>Área verde en relación al área útil de lotes</b>	20.207,81	m <sup>2</sup>	11,31%					





ÁREA VERDE					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 1	56,54 m	56,54 m	
	Sur:	Calle N13J	55,00 m	55,00 m	
	Este:	Lote 1	80,00 m	80,00 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	50,05 m	50,05 m	
ÁREA VERDE					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 2 Lote 3	19,96 m 80,66 m	100,62 m	
	Sur:	Calle N13J	50,01 m	50,01 m	
	Este:	Lote 3	79,97 m	79,97 m	
	Oeste:	Lote 2	114,42 m	114,42 m	
ÁREA VERDE					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 4	39,96 m	39,96 m	
	Sur:	Calle N13J	15,00 m	15,00 m	
	Este:	Lote 5	102,01 m	102,01 m	
	Oeste:	Lote 4	98,15 m	98,15 m	
ÁREA VERDE					
Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 5 Lote 6	23,72 m 16,28 m	40,00 m	
	Sur:	Calle N13J	43,99 m	43,99 m	
	Este:	Lote 6	98,91 m	98,91 m	
	Oeste:	Lote 5	81,73m	81,73 m	
ÁREA VERDE					
Área Verde 5		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle N13J	67,50 m	67,50 m	
	Sur:	Propiedad Particular	89,00 m	89,00 m	
	Este:	Lote 13	56,06 m	56,06 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	51,57 m	51,57 m	

ÁREA COMUNAL					
Área Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  509,70 m2
	Norte:	Calle Oe9H Lote 36	6,00 m 20,22 m	26,22 m	
	Sur:	Área Comunal 2	23,73 m	23,73 m	
	Este:	Lote 38	19,77 m	19,77 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	20,45 m	20,45m	
ÁREA COMUNAL					
Área Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  572,36 m2
	Norte:	Área Comunal 1	23,73 m	23,73 m	
	Sur:	Lote 39	37,76 m	37,76 m	
	Este:	Lote 38 Calle Oe9B	33,87 m 3,31 m	37,18 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	22,36 m	22,36 m	

**ANEXO  
TÉCNICO:****INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:**

- Oficio N° AZLD-DGT-UTYV-2017 00001666 de fecha 09 de mayo de 2017, de definición y replanteo vial que contiene el Informe Técnico No 034 de fecha 5 de mayo de 2017 emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Unidad de territorio y Vivienda de la Administración La Delicia.

**INFORMES TECNICOS:**

- Resolución de diferencia de áreas # 0492 de fecha 20 mayo 2013 emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, inscrita el 12 de noviembre de 2013 en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito
- Oficio No. DMC-AHH-0008333, de fecha 07 de agosto de 2017 que contiene el Memorando 0221-EYSIG, de fecha 31 de julio de 2017 que contiene el informe técnico de accidentes geográficos.
- Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-842 de fecha 30 agosto de 2017, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 153 AT-DMGR-2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 08 de agosto de 2017.
- Informe técnico N° 004 UERB-AZLD-2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 12 de septiembre 2017 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia".
- Oficio N° 166-GP001505 de fecha 21 de abril de 2017, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha abril de 2017.

	<p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe No. 636135 de fecha 11 de septiembre de 2017.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Juan Vallejo Mejía con fecha septiembre 2017.</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN AGUSTIN DE EL PARAISO” son las siguientes: calzada 91,91%, Aceras 100%, Bordillos 80,65%, Agua Potable 62,17%, Alcantarillado 72,62 %, Energía eléctrica 47,62%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN AGUSTIN DE EL PARAISO”.
- La zonificación de los lotes 7, 8, 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47; y, 48 se cambia a: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RR1) Residencial Rural 1, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural
- La zonificación de los lotes 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 se cambia a: A2 (A1002-35), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 1000 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 35%, COS total: 70%, Uso principal: (AR) Agrícola Residencial, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.
- La zonificación de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12,13 se cambia a: A3 (A2502-10), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 2500 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 10%, COS total: 20%, Uso principal: (AR) Agrícola Residencial, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN AGUSTIN DE EL PARAISO” contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 37,50% de más de 25 años de existencia, se aprueban las vías con los siguientes anchos: CALLE Oe9B de 12,00m,

CALLE N13J de 12,00m, CALLE Oe9 de 10,00m, CALLE N13G de 10,00m; CALLE Oe9F de 10,00m; de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

- Del informe N° 153 AT-DMGR-2017, de fecha 8 de agosto de 2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

#### “6. CALIFICACION DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso” de la Parroquia de Pacto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos existen varios niveles pero después de la visita se campo se establece que presenta un **Riesgo Moderado** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la **amenaza sísmica** el AHHYC “Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso” de la Parroquia de Pacto, presenta un nivel de **Riesgo Moderado** por ser construcciones sin control urbano y aparentemente sin supervisión técnica; esto presume que no cumplirían con los estándares establecidos para el diseño de estructuras sismo resistente.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso” de la Parroquia de Pacto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes descritos.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC “Comité Pro Mejoras del Barrio San Agustín del Paraíso” de la Parroquia de Pacto, La DMGR manifiesta que los propietarios después de la regularización de los terrenos deberán realizar un análisis estructural de las edificaciones existentes y para sus proyectos constructivos. Respecto a los gastos que representen los análisis serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.

El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental.

**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.)

Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada amenaza descrita.

## 7. RECOMENDACIONES

### NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el trascurso de 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 consolidación futura.

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  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.
- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **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 se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS)* y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016 y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza N°041 y su modificatoria N°0127, y ordenanza N°172 y su Reformatoria N°432)
- 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.

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES

- Posterior a la regularización de AHHYC en 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 Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal La Delicia que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

#### PARA LOS SUELOS O TERRENOS

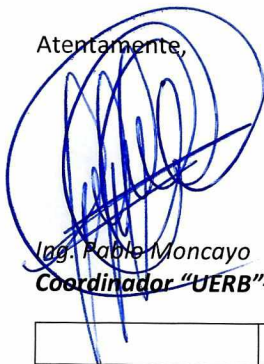
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: *Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)*, sub numeral 1.3 RIESGOS, sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.
- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación ya que al existir taludes inferiores a 3 metros, en estos taludes se deben realizar reconfiguraciones de taludes (inclinación e implementación de cobertura vegetal para evitar el proceso erosivo).
- En los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de la Delicia.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el tema de la ladera del terreno recomienda, los cortes y excavaciones deben ser cuidadosamente planificadas para obtener el nivel adecuado y requerido para soportar las bases de cimentaciones o desagües, evitando las sobre excavaciones que implicarían sobre costos y deterioro de las condiciones naturales del suelo. Esta labor requiere la intervención de un profesional, con supervisión y control. En cuanto al análisis de estudio de suelos y de las recomendaciones sobre cimientos.

- Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá implementar y concluir el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta inclinaciones, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.
- Los espacios determinados como área verde del asentamiento humano de hecho y consolidado deben estar detallados
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal La Delicia deberá informar a la comunidad asentada en el Área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”

#### SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “SAN AGUSTIN DE EL PARAISO” de la Parroquia de Pacto, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Ing. Pablo Moncayo  
Coordinador “UERB”–La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	19/09/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. JUAN CARLOS ECHEVERRÍA RESPONSABLE TÉCNICO	19/09/2017	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	19/09/2017	