

Informe No. IC-O-2016-174

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión extraordinaria realizada el 01 de septiembre de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Isabel" (Franja 7).

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 004-UERB-Q-SOLT-2016 de 16 de marzo de 2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Isabel" (Franja 7), el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

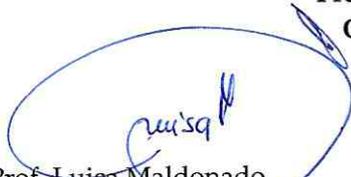
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 01 de septiembre de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expedientes; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba

el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Santa Isabel" (Franja 7), a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



Sra. Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial



Prof. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Gestión de Concejo	01/09/2016	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Prosecretaría	01/09/2016	
Verificación votación:	Verónica Loachamín	Gestión de Comisiones	01/09/2016	

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), cuenta con 24 años de asentamiento y 136 habitantes. Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), 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. IC-O-2016-xxx, de 1 de septiembre de 2016, emitido 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...) 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)";*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,*

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que: *“(...) Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueron concedidos. (...) Las licencias, permisos y autorizaciones que se encuentren en trámite de aprobación deberán cumplir la normativa municipal existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.”;*
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la

ORDENANZA No.

legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 27 de abril de 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: el Sr. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Juan Balda, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Dr. John Acosta, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No. 004-UERB-Q-SOLT-2016, de 16 de marzo de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7) a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 7), A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), ubicado en la parroquia Turubamba, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

ORDENANZA No.

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

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(R2) Residencia mediana densidad / A31 (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.
Clasificación del suelo:	Urbano
Número de lotes:	34
Área útil de lotes:	10.221,63 m ²
Área de vías y pasajes:	1.973,14 m ²
Faja de protección por ribera del río (Área Municipal):	2.098,52 m ²
Faja de protección por ribera del río en lotes:	529,71 m ²
Faja de protección borde superior de talud en lotes:	55,39 m ²
Área total de lote (lev. topog.):	14.878,39 m ²
Área de predio (escritura):	15.000.00 m ²

El número total de lotes es de 34, signados del uno (1) al treinta y cuatro (34), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente para los 34 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad / A31(PQ)

ORDENANZA No.

Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones) / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones; y, forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 10 y 11.

Artículo 6.- De la faja de protección por ribera del río (área municipal).- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7), transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas de equipamiento comunal, un área total de 2.098,50 m² de la faja de protección por ribera del río, de conformidad al siguiente detalle:

		Linderos	En parte	Total	Superficie
Faja de Protección por ribera del río (área municipal)	Norte:	Propiedad Particular	---	41,42 m.	2.098,50 m ²
	Sur:	Propiedad Particular	---	36,87 m.	
	Este:	Lote No. 19	25,05 m LD	81,53 m.	
		Lote No. 19	19,35 m		
		Pasaje S50C	6,00 m		
		Pasaje S50C	8,03 m		
	Lote No. 18	23,10 m			
Oeste:	Río Machángara	---	63,67 m. LD		

Artículo 7.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe. La Agencia

ORDENANZA No.

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

Los copropietarios del Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7)." deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. . 043-AT-DMGR-2016, de 24 de marzo de 2016 el mismo establece que:

"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Santa Isabel franja 7, de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo Medio Mitigable en su totalidad frente a movimientos de masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo Moderado.

Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo Bajo.

La calificación de la evaluación de la condición de 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 y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan:

- *Tomar en cuenta 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 antrópico 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 proceso de ordenamiento territorial.*
- *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 y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*

ORDENANZA No.

- *Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q (Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0041, 127 y 172, y su Reformatoria No. 432);*
- *El AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 áreas de protección de taludes, 117 áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes*
- *Por lo tanto, el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto si el caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas.*
- *Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir y edificar las viviendas deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal a la construcción de un muro de contención en el talud, de cada propietario, todo esto ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.*
- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial interno (pasajes), asegurando su estabilidad y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material."*

Artículo 8.- Excedente o diferencia de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previa a la protocolización e inscripción de

ORDENANZA No.

la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo 9.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7) contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 24 años de existencia, con 64,71% de consolidación de 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 "E6C": variable de 11,94 m a 12,05 m.

Pasaje "S50C": variable de 6,00 m a 6,10 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social son las siguientes:

Calzadas	100%	Aceras	100%
Bordillos	100%	Alcantarillado	20%
Agua potable	20%	Energía eléctrica	70%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) 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 copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual 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 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité

ORDENANZA No.

Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7) se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social 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 de urbanización.

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras "Santa Isabel" (Franja 7) posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se comprometen a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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

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

Artículo 15.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 17.- 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

ORDENANZA No.

por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposición General.- La Unidad Especial Regula Tu Barrio, una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá informar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de manera exacta, las dimensiones y georreferenciación de los inmuebles objeto de la presente ordenanza.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx de xxx y xx de xxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA 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,

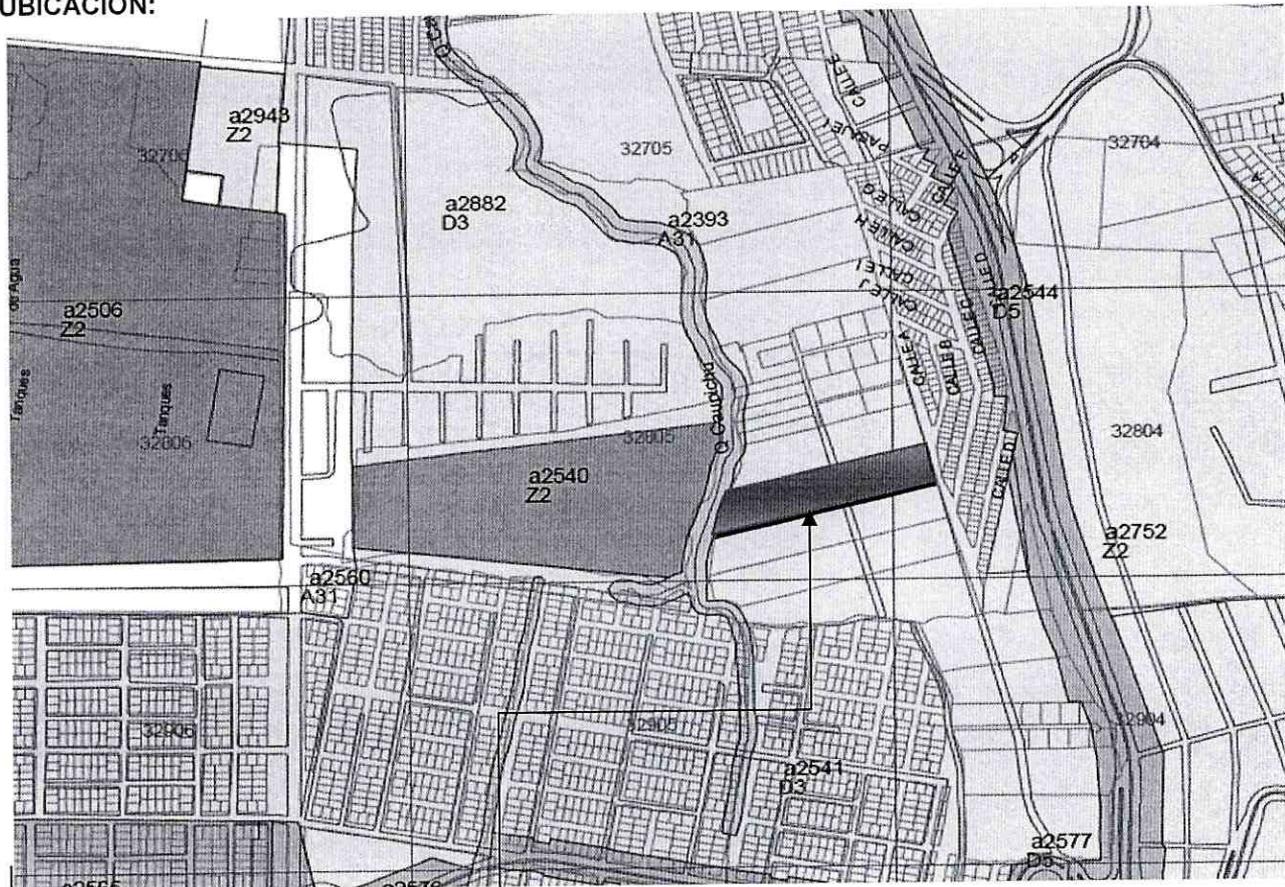
Abg. María Elisa Holmes Roldós

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
 DENOMINADO:
 COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 7)
 A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
 EXPEDIENTE N° 286Q
 INFORME N°. 004-UERB-Q-SOLT-2016**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
 INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS
 "SANTA ISABEL" (FRANJA 7)**

Parroquia: TURUBAMBA
 Barrio/Sector: S. BLAS I
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

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

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 7) A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, situado en la parroquia Turubamba, Zona Quitumbe. Poseen el Acuerdo Ministerial No. 005310 aprobado con fecha 9 de junio de 2005, otorgado por el Ministerio de Bienestar Social, en la actualidad MIES.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realizan en la zona Quitumbe por iniciativa de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y la Comunidad donde se plantean necesidades de los barrios y se acuerdan soluciones por parte de las autoridades para continuar con el proceso de Regularización.

El origen del asentamiento se da por el ofrecimiento en venta de lotes de terreno que no se encontraban técnicamente identificados por cuanto no existe un plano aprobado por el ente competente como es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La población pertenece a los estratos sociales pobres y marginales del Distrito Metropolitano de Quito, carecen de recursos económicos y en muchos casos no tienen acceso al servicio profesional de asistencia jurídica para la solución de sus necesidades y conflictos legales que les permita obtener un título de propiedad (escritura pública) debidamente protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

De la inspección realizada el día 10 de noviembre del 2015, se determinó que la población de este asentamiento no puede satisfacer las necesidades físicas y psíquicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida tales como la alimentación, la vivienda, la educación y el acceso a varias obras civiles (vías, aceras, bordillos) por la falta de medios para poder acceder a tales recursos, como el desempleo, la falta de ingresos o un nivel bajo de los mismos, con estos antecedentes se considera como asentamiento de interés social, por lo que

COMITÉ PROMEJORAS "SANTA ISABEL" (FRANJA 7)
Página 2 de 12

deber ser intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra

El asentamiento tiene:

- a. 24 años de asentamiento; y,
- b. 64.71 % de consolidación

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. María Pachacama
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	24 años
Nº DE LOTES	34
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	136
CONSOLIDACIÓN:	64.71 %
DOCUMENTOS ANEXOS:	<p>COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SANTA ISABEL "(FRANJA 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo Ministerial No. 005310 aprobado con fecha 9 de junio de 2005. • Oficio s/n de fecha 22 de abril de 2016, donde consta la nueva directiva para su registro y legalización en el MIDUVI • Listado de copropietarios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>El sector donde se asienta el Comité Pro mejoras del Barrio "SANTA ISABEL", está ubicado en la parroquia Chillogallo, actualmente Turubamba, en el Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>El lote número siete fue adquirido de la siguiente manera: Mediante adjudicación hecha por la señora Fabiola Guarderas Viuda de Pérez a favor de los trabajadores de la Hacienda "El Conde" como liquidación de pago, según acuerdo ejecutivo protocolizado el 23 de marzo de 1962, ante el Dr. Olmedo del Pozo e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de marzo de 1962, correspondiendo la adjudicación del lote signado con el número SIETE (7) al señor Salvador Pachacama, inmueble que tiene una superficie de quince mil metros cuadrados (15.000 m2).</p> <p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: Lote número seis; SUR: Lote número ocho; ORIENTE: Hacienda "EL Conde"; OCCIDENTE: Hacienda "El Beaterio", quebrada por división.</p>
--	---

302
 Trecientos dos

Al fallecimiento del señor Salvador PachacamaAmaquiña, quedan en calidad de únicos herederos sus hijos señores: Juan Luis; María Asunción, María Rosario; María Alfonsina; José Jaime PachacamaTipán, y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora Lorenza TipánAmaquiña, según consta de la sentencia de posesión efectiva dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha el 30 de abril de 1992 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 02 de junio del mismo año;

Los cónyuges Gerardo Machado Muñoz y Magdalena Saigua adquieren a María Lorenza TipánAmaquiña, viuda, **UNA DÉCIMA PARTE** del 50% por ciento de derechos y acciones que le corresponde como gananciales dentro de la sociedad conyugal que tuviera con el señor Salvador Pachacama, fincados sobre el lote de terreno de una superficie total de quince mil metros cuadrados, ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, carretera Panamericana Sur, según consta de la escritura pública de compraventa celebrada el 17 de mayo de 1983, ante el Dr. Jorge MarchánFiallo, Notario Público Vigésimo Quinto del cantón Quito e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 22 de diciembre de 1992.

Las señoras María Rosario PachacamaTipán Y María Alfonsina PachacamaTipán, cada una de estado civil casadas, en sus calidades de hijas y herederas de quien en vida fue Salvador PachacamaAmaquiña, dan en venta a favor de los cónyuges señores José Muñoz Morales y Luz María Guamba Nieto, casados entre sí, el 20% de derechos y acciones fincados sobre el 50% de derechos y acciones que como herederos les corresponde a todos los hijos del causante en partes iguales, situados sobre el lote de terreno número siete, de la parroquia Chillogallo, según consta de la escritura pública de compraventa de fecha 20 de mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrada ante el doctor Homero Noboa González, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente el 16 de junio de mil novecientos noventa y tres.

Una vez acaecido el señor José Muñoz Morales, quedan en calidad de herederos sus hijos: María Yolanda, Rafael, Wilson Fabián, Miguel Ángel, José Rafael, María del Rocío, Diego Patricio, Víctor Manuel, Silvia Jacqueline, Sonia del Pilar y Marina del Consuelo Muñoz Guamba y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora Luz María Guamba Nieto, según se desprende de la posesión efectiva de bienes celebrada el 21 de agosto del 2007 ante el doctor Fabián Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente el 24 de agosto del 2007.

La señora Lorenza TipánAmaquiña, viuda da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Manuel María Vasco Sinailín y María Asunción PachacamaTipán, el 28.8% del 50% que le corresponde de gananciales, según consta de la escritura pública celebrada el 21 de mayo de 1993, ante el doctor Homero Noboa González, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 04 de junio de 1993.

Mediante escritura pública de aclaratoria de fecha 31 de mayo de 1999, celebrada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de junio de 1999, los señores Lorenza TipánAmaquiña, viuda y los cónyuges Manuel María Vasco Sinailín y María Asunción PachacamaTipán, corrigen la escritura

de compraventa señalada en el inciso anterior, en el sentido que el porcentaje que se vende es de no es el 28.8% sino únicamente el **26.4%** del 50% de derechos y acciones que le corresponde a la vendedora como gananciales de la sociedad conyugal que tuviera con el señor Salvador Pachacama.

El señor Segundo Arsenio Parra Campaña, viudo, adquiere a María Lorenza Tipán Amaquiña, viuda, el 2.8% de los derechos y acciones del 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Salvador Pachacama, ubicados en la Hacienda "EL Conde", de la parroquia Chillogallo, cantón Quito, según consta de la escritura pública de compraventa celebrada el 27 de diciembre de 1999, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 27 de enero del año 2000.

Los cónyuges María Asunción Pachacama Tipán y Manuel María Vasco Sinailín, adquieren a la señora María Lorenza Tipán Amaquiña, viuda, el 15.8% de los derechos y acciones del 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Salvador Pachacama, ubicados en la Hacienda "El Conde", parroquia Chillogallo, cantón Quito, según consta de la escritura pública de compraventa, celebrada el 27 de diciembre de 1999, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 27 de enero del año 2000.

Al fallecimiento del señor Manuel María Vasco Sinailín, quedan como únicos herederos sus hijos señores: María Lorenza Vasco Pachacama, Blanca Graciela Vasco Pachacama, Gladys Yolanda Vasco Pachacama, Juan Rodrigo Vasco Pachacama y como cónyuge sobreviviente la señora María Asunción Pachacama, según acta de posesión efectiva otorgada el 22 de julio del 2010, ante el doctor Luis Vargas Hinojosa, Notario Séptimo del cantón Quito, inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el **29 de julio del 2010**; además sus nietos Christian Eliecer, Corina Raquel y Michael Stalin Vasco Tipán por derecho de representación de su fallecido padre Ángel Clavel Vasco Pachacama, según acta otorgada el 30 de junio del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de julio del 2010. Los señores Rolando Patricio Castillo Santamaría y Doris Karina Rodríguez Jiménez, cada uno de estado civil solteros, adquieren a los señores Jorge Casa Chancusig y María Mariana AchigChanataxi, casados entre sí, el 2.666% de derechos y acciones, según se desprende de la escritura pública de compraventa de fecha 07 de julio del 2011, celebrada ante el Dr. Lider Moreta Gavilanes, Notario Público Cuarto encargado del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 27 de julio del 2011; quienes a su vez adquirieron mediante escritura pública de compraventa los cónyuges señores Manuel María Vasco Sinailín y María Asunción Pachacama Tipán dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges Jorge Casa Chancusig y María Mariana AchigChanataxi, el 2.666% de derechos y acciones esto del 15.8% de derechos y acciones sobre el 50% de derechos y acciones fincados en el lote número siete del cual son propietarios, según consta de la escritura pública de fecha 03 de agosto del 2001, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de enero del 2001 (esto como antecedente dentro de la misma escritura).

Los cónyuges señores Luis Kleber Otto Tigasi y María Martha Guato Chiluisa,

<p>adquieren a la señora María Asunción PachacamaTipán, viuda, el 1.83% de los derechos y acciones fincados sobre el 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Manuel María Vasco Sinailín, ubicados en la Hacienda "EL Conde", de la parroquia Chillogallo, cantón Quito, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 21 de noviembre del 2014, celebrada ante el doctor Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 23 de diciembre del 2014.</p> <p>La señora Narcisa de Jesús Campoverde Enrique, adquiere a la señora María Asunción PachacamaTipán, viuda, el 1.42% de los derechos y acciones fincados sobre el 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Manuel María Vasco Sinailín, ubicado en la Hacienda "El Conde", de la parroquia Chillogallo, cantón Quito, mediante escritura celebrada el 18 de diciembre del 2014, celebrada ante el doctor Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 30 de diciembre del 2014.</p> <p>Los cónyuges señores Vinicio Manuel Patiño Jadán y Mirian Marisol Sánchez Sánchez, casados entre sí, adquieren a María Asunción PachacamaTipán, viuda, el 1.37% de los derechos y acciones fincados sobre el 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Manuel María Vasco Sinailín, ubicados en la Hacienda "El Conde", parroquia Chillogallo, cantón Quito, mediante escritura celebrada el 18 de diciembre del 2014, celebrada ante el doctor Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 30 de diciembre del 2014.</p> <p>Los cónyuges señores Ángel Napoleón Santamaría Reyes y Elcia Piedad López Manzano, casados entre sí, adquieren a María Asunción PachacamaTipán, viuda, el 3.17% de los derechos y acciones fincados sobre el 50% de derechos y acciones que le corresponde como gananciales de la sociedad conyugal formada con el señor Manuel María Vasco Sinailín, ubicados en la Hacienda "El Conde", de la parroquia Chillogallo, cantón Quito, según consta de la escritura pública celebrada el 26 de enero del 2015, ante el doctor Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 12 de febrero del 2015.</p> <p>La señora María Asunción PachacamaTipán, viuda vende a Miguel Ángel Santamaría López, soltero y a Alexandra Paola Huertas Yanez, divorciada el 1.33% de derechos y acciones fincados en el 15.8% del 50% según escritura otorgada ante el Dr. Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito el 26 de enero del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de febrero del 2015.</p> <p>La señora Luz María Guamba Nieto, viuda, vende a Vinicio Manuel Patiño Jadán María Asunción PachacamaTipán, viuda vende a los cónyuges Miguel Ángel Santamaría López y Mirian Marisol Sánchez Sánchez el 1.92% de los derechos y acciones que le corresponden por concepto de gananciales fincados en el inmueble número siete, ubicado en la parroquia Chillogallo, de una superficie de quince mil metros cuadrados, según escritura otorgada ante el Dr. Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito el 16 de octubre del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de diciembre del 2015.</p>

	<p>La señora Luz María Guamba Nieto, dona de sus gananciales el 1.97% y el señor Víctor Manuel Muñoz Guamba dona el 0.9090% de los derechos y acciones fincados en el 20% del 50% a favor de Miguel Angel Muñoz Guamba, según escritura otorgada ante el Dr. Romulo Joselito PalloQuisilema, Notario Cuarto del cantón Quito el 21 de diciembre del 2015, e inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 03 de mayo del 2016.</p> <p>La señora Luz María Guamba Nieto, dona de sus gananciales el 1.97%; María Yolanda Muñoz Guamba dona el 0.9090% y; José Rafael Muñoz Guamba dona el 0.9090% a favor de Ana Lucía Muñoz Guamba sumando un total de 3.788% de derechos y acciones fincados en el 20% del 50% según escritura otorgada ante el Dr. Romulo Joselito PalloQuisilema, Notario Cuarto del cantón Quito el 21 de diciembre del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de abril del 2016.</p> <p>La señora Luz María Guamba Nieto de sus gananciales dona el 1,97%; y el señor Diego Patricio Muñoz Guamba, dona el 0.9090% a favor de María del Rocío Muñoz Guamba sumando en total el 2.879% de derechos y acciones fincados en el 20% del 50% según escritura otorgada ante el Dr. Romulo Joselito PalloQuisilema, Notario Cuarto del cantón Quito el 21 de diciembre del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de abril del 2016.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Señora Guarderas Viuda de Pérez			
A FAVOR DE:	Salvador Pachacama Amaquiña y María Lorenza Tipán			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias escrituras			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción			
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	Norte: Lote número seis;			
	Sur: Lote número ocho;			
	Oriente :Hacienda "El Condé";			
	Occidente: Hacienda El Beaterio, quebrada por división.			
SUPERFICIE	QUINCE MIL METROS CUADRADOS (15.000m2)			
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	No. C200797811001, de fecha 04 de mayo del 2016, no existen anotaciones registrales de gravámenes, hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos.			

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	180298
Clave Catastral:	32805 02 008
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2

Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad / A31 ((PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones) / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:					
	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Número de lotes	34							
Consolidación:	64,71%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Energía eléctrica	30%
Anchos de vías y Pasajes	Calle E6C variable de 11,94m a 12,05m				Pasaje S50C variable de 6,00m a 6.10m			

Área Útil de Lotes:	10.221,63	m ²	68,70%
Área de Vías y Pasajes:	1.973,14	m ²	13,27%
Faja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal)	2.098,52	m ²	14,10%
Faja de Protección de Ribera del Río en Lotes	529,71	m ²	3,56%
Faja de Protección Borde Superior de Talud en Lotes	55,39	m ²	0,37%
Área total del terreno :	14.878,39	m ²	100,00%

FAJA DE PROTECCIÓN POR RIBERA DEL RIO (ÁREA MUNICIPAL)					
Faja de Protección por Ribera del Río (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Propiedad Particular	---	
Sur:	Propiedad Particular	---	36,87 m.		
Este:	Lote "19"	25,05 m LD	81,53 m.		
	Lote "19"	19,35 m			

	Pasaje S50C	6,00 m	
	Pasaje S50C	8,03 m	
	Lote "18"	23,10 m	
Oeste:	Rio Machangara	---	63,67 m. LD

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	10	145,50
	11	138,36

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> Memorando-TV-038 de fecha 25 de Abril del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> Oficio N° SG 0863 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 09 de Marzo de 2016. Informe Técnico de Riesgos N. 043-AT-DMGR-2016, con fecha 24/03/2016. Informe Técnico No. 012-GCBIS 2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 08 de Abril de 2016. Informe técnico N° 11 UERB-Q 2016, 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 Abril de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".
	INFORME DE REGULACION METROPOLITANO
	<ul style="list-style-type: none"> No. 568909 del Predio No. 180298 de fecha 26 de Febrero del 2016.
	PLANOS
<ul style="list-style-type: none"> Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Francisco Cifuentes, con fecha Marzo de 2016. 	

CONCLUSIONES TÉCNICAS

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

- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 20%, Alcantarillado 20% y Energía Eléctrica 70%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 24 años de existencia, con 64,71% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "E6C" variable de 11,94 m a 12,05 m. y Pasaje "S50C" variable de 6,00 m a 6,10 m.
- Número de lotes 34, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 180298 es de 15.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 14.878,39 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 121.61 metros cuadrados, que corresponde al 0,81%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 24 años de existencia, con 64,71% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m², uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad / A31(PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones) / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones. y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación de suelo (SU) Suelo Urbano, además aprobar por excepción: Lote N.10 y Lote N.11; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.043- AT-DMGR-2016, de fecha 24/03/2016, que establece:
"La Zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:
"De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un Riesgo **Medio Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa."

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.”

“Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Bajo**.”

La calificación de la evaluación de la condición de 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 y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detalla.”

“Tomar en cuenta 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 antrópico que afecten el territorio se gestionaran 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 adoptaran 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 proceso de ordenamiento territorial.**”

“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 y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”

“Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q (Ordenanzas Metropolitanas N°. 171 y N°. 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°. 432);”

“El AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas Y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes”

“Por lo tanto el AHHYC Santa Isabel franja 7 de la parroquia Turubamba conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto si el caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas.”

“Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas

COMITÉ PROMEJORAS “SANTA ISABEL” (FRANJA 7)
Página 11 de 12

siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición. Para las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe el estado actual de las construcciones y para que proponga un sistema de reforzamiento estructural en el caso de que alguna (s) vivienda (s) lo amerite (n).

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir y edificar las viviendas deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o la construcción de un muro de contención en el talud, de cada propietario, todo esto ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.”

“Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial interno (pasajes), asegurando su estabilidad; y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Comité Promejoras “Santa Isabel” (Franja 7) 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	16/03/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	16/03/2016	