

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
1ER DEBATE:		
2DO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Con fecha 18 de mayo de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Nueva Jerusalén" de la Parroquia Turubamba, y el fraccionamiento de los predios 763600, 763601. 763611, sobre los que se encuentra el referido asentamiento, a favor de sus copropietarios; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D9 (D102-80), lote mínimo 100 m<sup>2</sup>, forma de ocupación (D) sobre la línea de fábrica, y uso de suelo principal RU2 (Residencial Urbano 2), manteniendo la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano.

1.2.- Por disposición de la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, concejala Ivone Von Lippke, Secretaria General del Concejo Metropolitano remite a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" los expedientes conocidos en primer debate en la sesión de 18 de mayo de 2017, para que se incorporen las observaciones pertinentes.

1.3.- Mediante oficio No. UERB-799-2017, de 5 de junio de 2017, a fojas 197 del expediente, la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", remite a la Secretaria General del Concejo el memorando No. 623-UERB-Q-2017, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" en Quitumbe, mediante el cual manifiesta que las observaciones han sido incluidas en el expediente del Barrio "Nueva Jerusalen".

1.4.- En sesión ordinaria de 8 de junio de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial analizó las observaciones efectuadas en primer debate respecto de la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia, y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 08 de junio de 2017, y luego de procesar las observaciones correspondientes, y con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial,



Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 763600, 763601, 763611, sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Nueva Jerusalén" de la Parroquia Turubamba, a favor de sus copropietarios; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D9 (D102-80), lote mínimo 100m<sup>2</sup>, forma de ocupación (D) sobre la línea de fábrica, y uso de suelo principal RU2 (Residencial Urbano 2), manteniendo la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano. Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 015-UERB-Q-SOLT-2016, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 157-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-981, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente,

  
 Sra. Ivon Von Lipcke  
 Presidenta de la Comisión  
 de Ordenamiento Territorial

  
 Prof. Luisa Maldonado  
 Concejala Metropolitana

  
 Lcdo. Eddy Sánchez  
 Concejel Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Mauricio Subía	Asesor General	 Fecha: 9-06-2017
Revisión votación:	Paúl Carvajal	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar 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 Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén” cuenta con 11 años de asentamiento y 822 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 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 Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén” a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;
- Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”; (...).2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

### ORDENANZA No.

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

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

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

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

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

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

**Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

**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,

## ORDENANZA No.

canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;

**Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 18 de noviembre 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; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Edwin Guevara, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Ab. Eduardo Calle, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 015-UERB-Q-SOLT-2016, de 15 de noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén” a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley 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 FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 763600, 763601, 763611 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “NUEVA JERUSALÉN” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**ORDENANZA No.**

**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 del Barrio "Nueva Jerusalén" ubicado en la parroquia Guamaní (antes Chillogallo) sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

**Artículo 3.- Especificaciones técnicas.-**

<b>Zonificación actual:</b>	D3(D203-80) / D5(304-80) / A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2/300 m2
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica/(A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(RU2) Residencial urbano 2 / (M) Múltiple / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural.
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes a Regularizar:</b>	805
<b>Lotes Afectados por Faja de Protección Por Quebrada Rellena en Lotes, Área de Relleno de Quebrada en Lotes y Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes (no se adjudican):</b>	17
<b>Número Total de lotes:</b>	822

ORDENANZA No.

Área útil de lotes:	117.845,30 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	43.878,42 m <sup>2</sup>
Faja de Protección por Quebrada Rellena en Lotes	1.075,82 m <sup>2</sup>
Área de Relleno por Quebrada Rellena en Lotes	858,31 m <sup>2</sup>
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en lotes	1.666,33 m <sup>2</sup>
Área total de lote (1):	41.629,88 m <sup>2</sup>
Área total de lote (2):	17.368,93 m <sup>2</sup>
Área total de lote (3):	106.768,02 m <sup>2</sup>

Número total de lotes es de 822, 805 lotes a regularizarse y se identifican 17 lotes (Lotes: 150, 151, 164, 165, 199, 200, 213, 214, 251, 300, 320, 325, 665, 668, 669, 790 y 803) que se encuentran en Faja de Protección por Quebrada Rellena en Lotes, Área de Relleno de Quebrada en Lotes y Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes, cuyo detalle es el que consta en los planos.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados cambiarán la zonificación vigente para los 805 lotes, conforme se detalla a continuación: D9 (D102-80), con área de lote mínimo 100 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (RU2) Residencia Urbano 2 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: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 820 y 821.

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá

## ORDENANZA No.

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 Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén” 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. 157- AT-DMGR-2016, de fecha 27 de septiembre de 2016 el mismo establece que:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro 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 Moderado Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto**, esto debido a que existen construcciones edificadas sin considerar las NEC y sin un estudio de la capacidad portante del suelo.

Finalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza y lapilli de los volcanes los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha, Reventador, tomando especial consideración de la dirección del viento.

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. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

### 7 RECOMENDACIONES

#### NORMATIVA VIGENTE:

- 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

## ORDENANZA No.

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”.**

- 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);
- 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 con el fin de disminuir el grado de vulnerabilidad de la población.

### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda considerando la capacidad portante del suelo y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

### 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, debe cumplir con las condiciones generales de edificabilidad para

### ORDENANZA No.

zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:

- 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 analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice mas 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; Además el agua y el viento contribuye a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.
- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico de suelo; así como un análisis estructural de la (s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilidad de taludes, sistemas de conducción de aguas lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal Correspondiente.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de las zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar concluir el trazado vial interno asegurando la estabilidad, que se han generado en los cortes efectuados por la apertura del pasaje y sus calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS

## ORDENANZA No.

para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión y considerar la variable riesgo u obras respectivas de mitigación.

- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado se debe tener especial consideración con los bordes de quebrada que limita el área de estudio por cuanto a futuro pueden causar hundimiento por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían a las edificaciones que se levanten cerca a estos espacios.
- Se debe tener especial consideración el sistema de tendido eléctrico de alto voltaje que atraviesa el AHHYC, que recomienda una separación de 7.5 m por lado para tendido eléctrico de alto voltaje de 32 a 64 (kw).
- Se debe observar la separación que se debe tener con respecto a la línea férrea que pasa por uno de los frentes del AHHYC, mismo que se recomienda una separación de 15 metros, hacia cada lado de la línea férrea.

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 11 años de existencia, con 53,16% 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 y pasajes con los siguientes anchos:

Calle “S55A” de 8,00 m  
Calle “S56” de 8,00 m  
Calle “E4I” de 8,00 m  
Calle “E4J” de 8,00 m  
Calle “S56B” de 8,00 m  
Calle “S57” de 8,00 m  
Calle “S57C” de 14,00 m  
Calle “S57D” de 8,00 m  
Calle “S57E” de 8,00 m  
Calle “S57F” de 8,00 m  
Calle “S57G” de 12,00 m  
Calle “E5A” de 9,00 m  
Calle “E5B” de 9,00 m  
Calle “E5C” de 9,00 m  
Calle “E5D” de 9,00 m  
Calle “E5E” de 9,00 m  
Calle “E5F” de 9,00 m  
Calle “E6” de 9,00 m  
Calle “E6A” de 9,00 m  
Calle “E6C” de 11,00 m  
Calle “E6D” de 9,00 m

**ORDENANZA No.**

Calle "E7" de 9,00 m  
Calle "E7A" de 15,00 m  
Calle "E8" de 9,00  
Pasaje "E4H" de 7,00 m  
Pasaje "E5" de 5,00 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	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Agua Potable:	15%
Alcantarillado	10%
Energía Eléctrica	15%

**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 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe 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 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 Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén" presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social quedan

## ORDENANZA No.

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 obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén”, 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 partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

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

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

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

**ORDENANZA No.**

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

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

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 2016.- 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,

*Comisión de  
Ordenamiento  
Territorial.*  
*[Signature]*

Oficio No. UERB - 799 - 2017

Quito, 05 de junio de 2017

Abogado  
**Diego Cevallos**  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
Presente.

De mi consideración:

Mediante Oficio No. SG 1471, de 31 de mayo de 2017, suscrito por el Ab. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito y por disposición de la Presidencia de la Comisión de Ordenamiento Territorial remite 7 expedientes, a fin de que sean realizadas las observaciones efectuadas por parte de los señores Concejales en el primer debate de la sesión del Concejo Metropolitano del 18 de mayo de 2017.

Al respecto, tengo a bien anexar el Memorando No. 623-UERB-Q-2017, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en Quitumbe, mediante el cual manifiesta que las observaciones han sido incluidas en el expediente del Barrio "Nueva Jerusalén".

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*M. S. L. 2017 S*  
**Abg. Karina Subía D.**  
DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. 1 expedientes.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Revisado por:	Arq. Carlos Lizazaburu	05-06-2017	<i>[Signature]</i>

SECRETARÍA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
CONCEJO METROPOLITANO QUITO  
HORA: *J. b. blorodo cesar*  
**05 JUN 2017** *197 - h.*  
FIRMA RECEPCIÓN: *J.P.*  
ALCALDÍA NÚMERO DE FOLIO: *15:40*

**MEMORANDO No. 0623-UERB-Q-2017**

**Para:** Abg. Karina Subía  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL  
REGULA TU BARRIO.**

**De:** Pablo Melo O.  
**COORDINADOR UERB-Q.**

**Asunto:** Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén”

**Fecha:** Quito, 01 de junio de 2017.

Por medio del presente y atento a las observaciones realizadas por la concejala Susana Castañeda al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén”, correspondiente al G-doc 2016-586942 quien ha realizado dos observaciones:

1. *“Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 09 de diciembre de 2016.*
2. *Se deberá aclarar en la Ordenanza, que se trata de un proyecto de integración de los lotes; y debe incluirse el detalle de los derechos y acciones existentes”.*

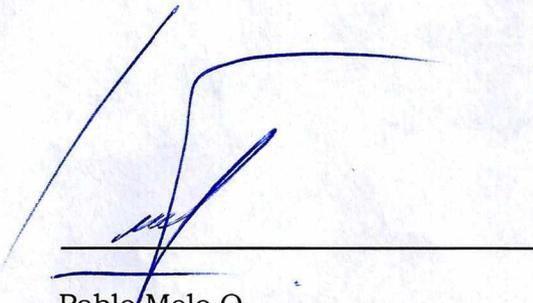
Al respecto debe mencionarse lo siguiente:

Una vez que se ha incorporado lo referente a la ordenanza para declarar de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización No. 0147, sancionada el 09 de diciembre de 2016, señalado en el primer punto; lo concerniente al segundo punto, se encuentra detallado en el correspondiente informe SOLT No. 015-UERB-Q-2016 que es parte integrante del expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio “Nueva

Jerusalén”; además, en el numeral segundo del proyecto de ordenanza del mencionado asentamiento humano se menciona los tres lotes a regularizar.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Saludos cordiales,



Pablo Melo O.

**COORDINADOR UERB QUITUMBE.**

	<b>NOMBRE</b>	<b>CORREO</b>	<b>TELEFONO</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA/SUMILLA</b>
<b>ELABORADO POR :</b>	Abg. Sofía Reyna	sofiareyna2014@hotmail.com	0969087951	01/06/2017	
<b>REVISADO POR:</b>	Pablo Melo-Coordinador UERB-Q				

**Adjunto expediente íntegro.**



# QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Oficio No.: SG- 0202

Quito D.M., 23 ENE. 2017

Ticket GDOC: 2016-586942

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 de los predios Nos. 763600, 763601 y 763611, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0010, de 16 de enero de 2017, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del año en curso, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 763600, 763601 y 763611, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén", a favor de sus copropietarios; 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

Página 1 de 2

-149-

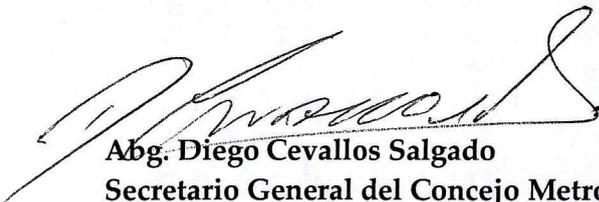
de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.

Por tratarse de un proyecto normativo que implica el cambio de zonificación de los lotes que conforman el asentamiento humano objeto del mismo, previo a emitir el dictamen correspondiente, la Comisión de su Presidencia deberá requerir el pronunciamiento de la Comisión de Uso de Suelo al respecto.

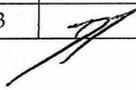
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica 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	2016-01-23	

Copia: Alcaldía Metropolitana  
Unidad Especial Regula Tu Barrio  
**Original del expediente a Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

## ACTA DE INSPECCIÓN AL BARRIO NUEVA JERUSALEN

El día de hoy viernes 10 de marzo de 2017, siendo las 10H 10, en las inmediaciones de la Av. Turubamba y calle S57G (-0.337208, -78.537190) de la Administración Zonal Quitumbe, nos constituimos las siguientes personas: Concejales Sergio Garnica, Jorge Albán y Luisa Maldonado; Ing. Luis Jácome por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Patricia Estrella por Procuraduría Metropolitana; Ing. Marco Manobanda por la Secretaría de Seguridad; Arqs. Anita Abarca y Juan Guerrero e Ing. Víctor Cando por la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Gigliola Paroli por el Despacho del Concejal Jorge Albán; Sr. Ricardo Mejía por el Despacho del Concejal Marco Ponce; Dr. Xavier Pinto y Adrián De Mesa por el Despacho de la Concejala Ivone Von Lippke; Dra. Mónica Sandoval por el Despacho de la Concejala Luisa Maldonado; Arq. Miguel Hidalgo por parte de la Unidad Regula Tu Barrio; y, Lcda. Gabriela Bautista y Dr. Alvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica, a fin de que tenga lugar la diligencia de inspección dispuesta por la Comisión Conjunta integrada por la Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Ordenamiento Territorial al barrio Nueva Jerusalén. También concurren las señoras María Quinde, Edita Cubicus, Vicepresidenta del barrio, y unos seis moradores de la zona.

Inmediatamente y luego de una primera observación del costado sur-occidental del barrio (-0.337208, -78.537190) el Concejal Jorge Albán solicita le informen sobre las áreas de los lotes del barrio a lo que el delegado de la Unidad Regula Tu Barrio expresa que los lotes suman un total de 824 con una media de 100m<sup>2</sup> y que también existen lotes de excepción a los 100m<sup>2</sup>. De la misma manera agrega que sobre el macro lote de terreno existen tres organizaciones que son Corevip, la Cooperativa Nueva Jerusalén y Adalid, de las cuales la última no tiene porcentaje de derechos y acciones.

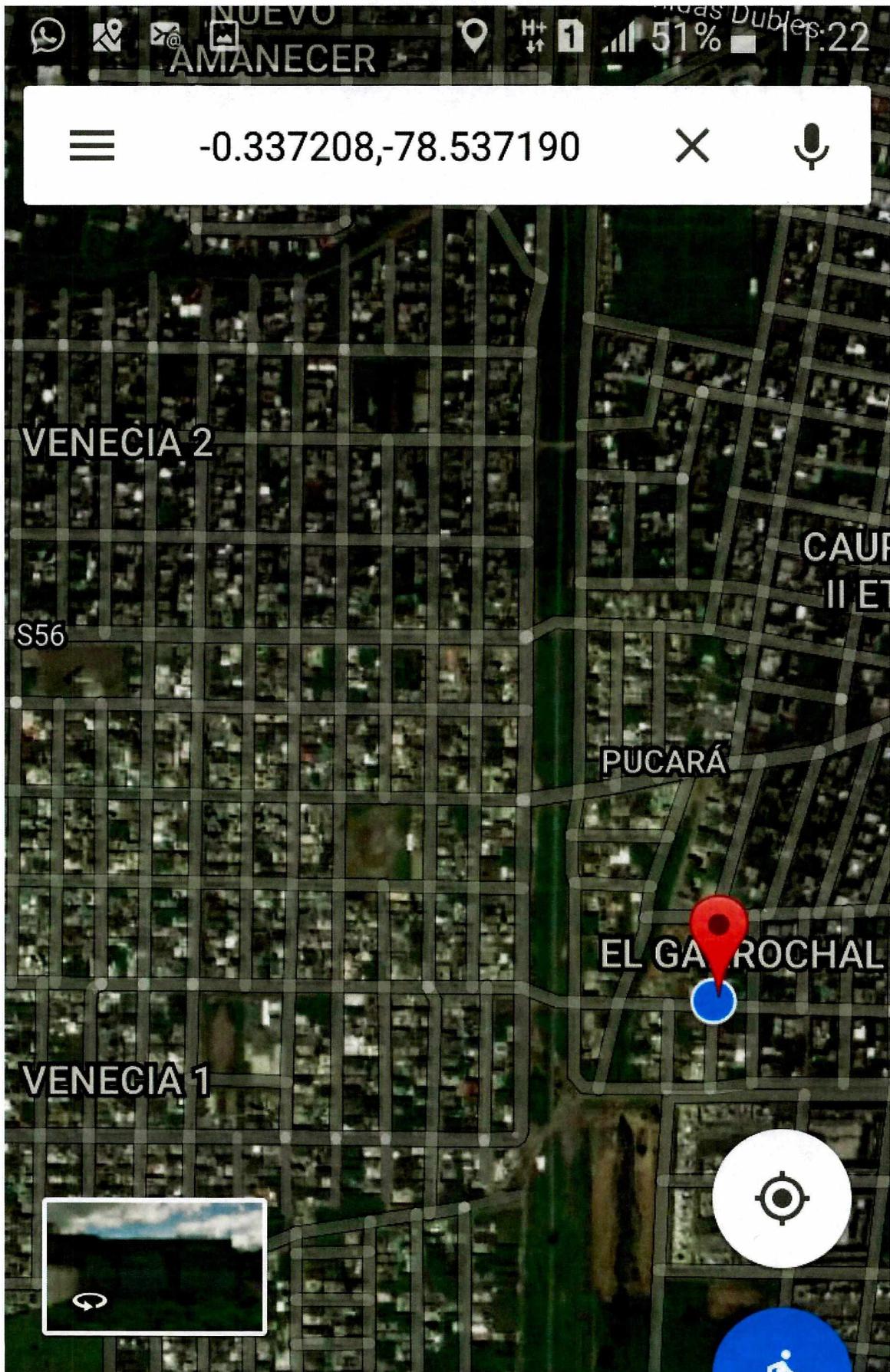
Por su parte la Concejala Luisa Maldonado precisa que en el entorno existen barrios como Terranova y Nuevo Amanecer que también tienen lotes con cabidas inferiores a los 100m<sup>2</sup>, a lo que el Concejal Jorge Albán señala que la dinámica de esos lotes es diferente porque responden al régimen de propiedad horizontal, pero que por la consolidación observada habría que considerarse el caso del barrio Nueva Jerusalen.

Posteriormente nos trasladamos hacia el costado sur-oriental del barrio hasta el sitio donde se ubica el área verde, donde el Concejal Sergio Garnica pregunta si este área es global a todos los barrios que se ubican en el macro lote y el representante de la Unidad Regula Tu Barrio expresa que efectivamente el área observada corresponde al aporte de los tres actores que se asientan en el macro lote, situación que se ha replicado en otros asentamientos.

El Concejal Sergio Garnica señala que una vez conocido el caso in situ será analizado y resuelto en una próxima sesión de la Comisión de Uso de Suelo, con lo cual se da por terminada la presente diligencia.

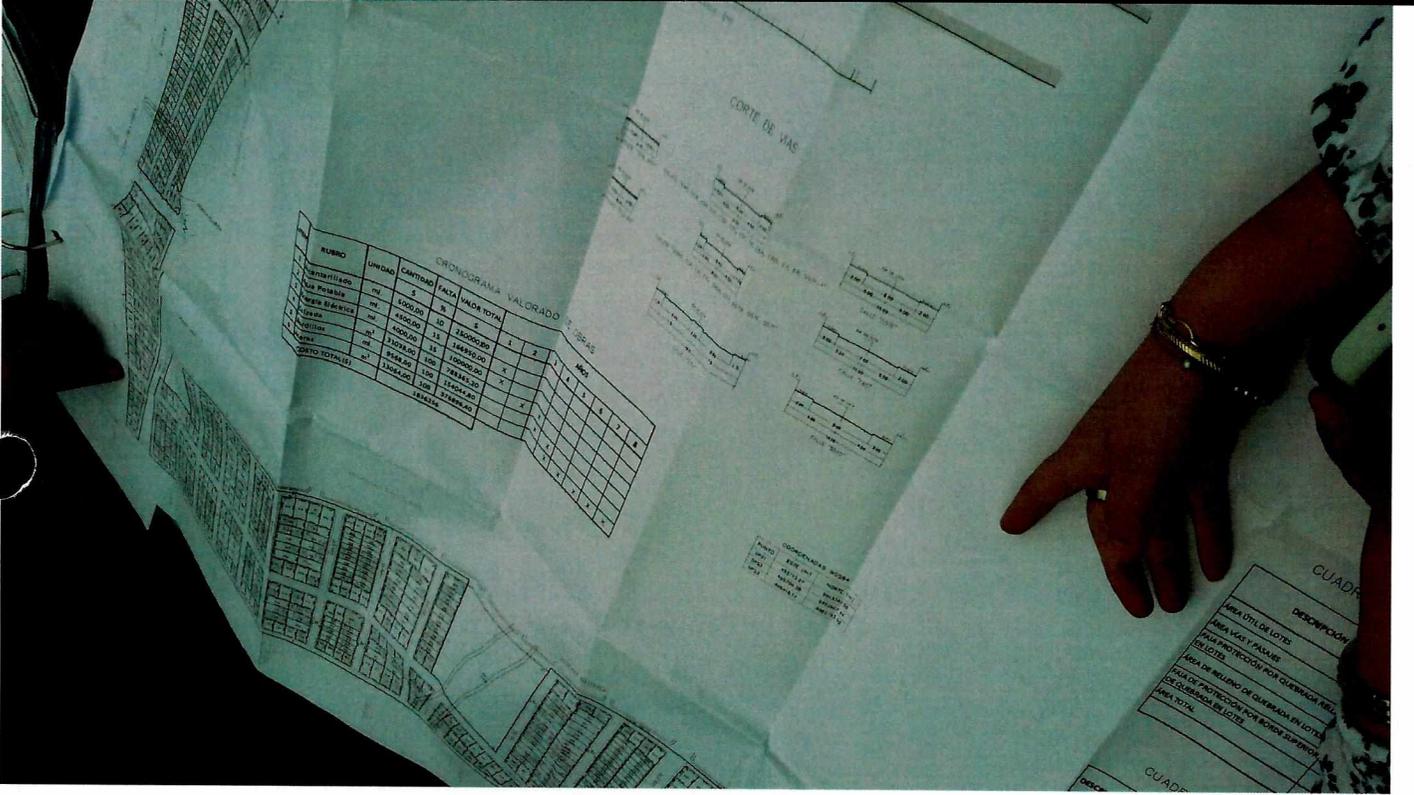


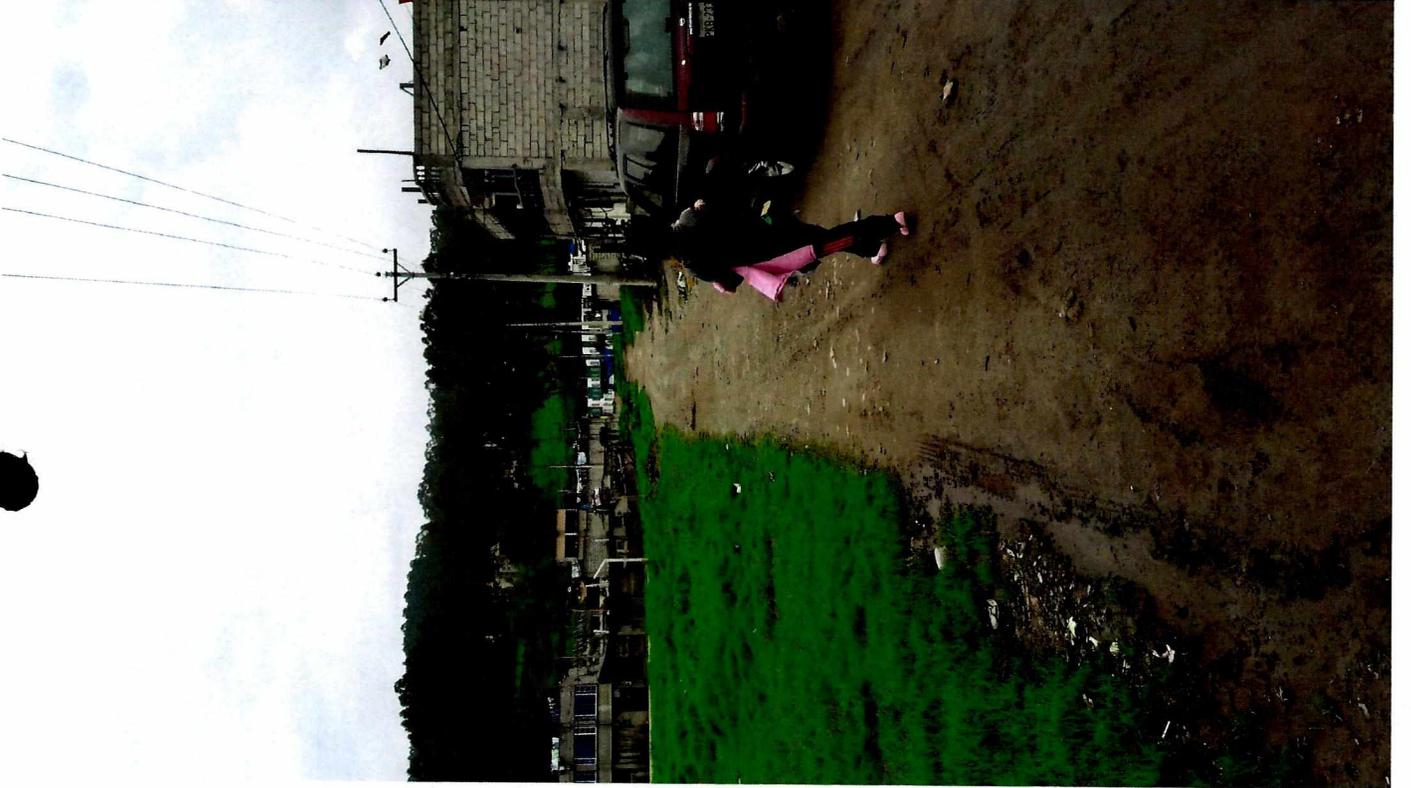
Dr. Alvaro Fiallos  
Secretario Ad-Hoc



Unnamed Road

-1970











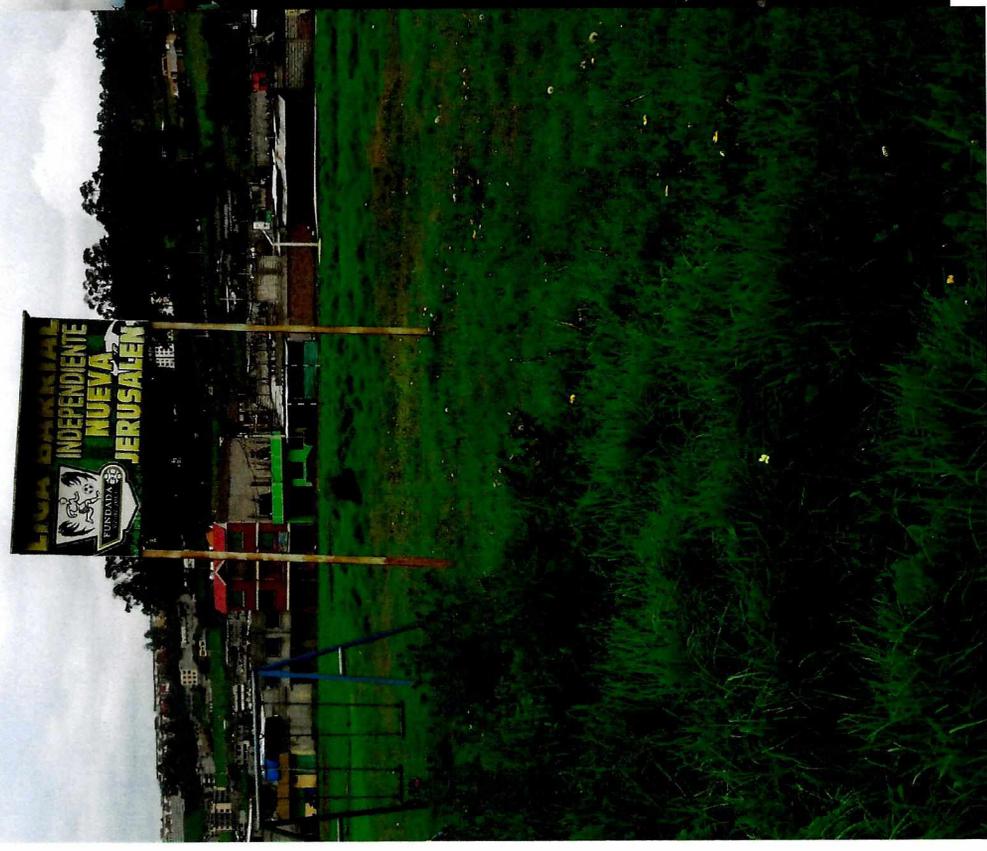
- 1 x 2 -







169-



*[Handwritten signature]*  
19/01/2017

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 8:00
	19 ENE 2017
QUITO	FIRMA RECEPCION: Pelas Ch
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA:

Quito, 16 ENE. 2017

Oficio No. **A**0010

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: "Palmeras I Etapa", "Franklin de la Torre", "Mirador del Quinde", "Carcelén Bajo", "Santo Domingo Alto Lotización Dos", San Miguel de Amagasi, Etapa VII", "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", Cuendina, sector La Victoria", "Portal Vega Troya", "La Luz", "La Delicia, sector calle Quito", "Las Palmeras II Etapa", "La Villa Vega", "San Francisco de la Tola Grande, sector El Carrizal", "La Cruz de Puembo", "Balcón Quiteño", "La Delicia, sector Vista Hermosa", "El Rancho", "Nueva Jerusalén", Santa Martha Alta de Chillogallo (Etapa 4)", "Mirador La Cocha", "Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa", "Centeno Curicho", "Cooperativa de Vivienda 19 de Mayo", "Santiago Alto", "Tambo del Inca, segunda etapa" y Cooperativa de Vivienda San Mateo",

De mi consideración:

Me refiero a los Oficios No. UERB-1382-2016; UERB-11382-2016 (numeración repetida), de 13 de octubre de 2016; UERB-1788-2016; UERB-1789-2016; UERB-1790-2016; UERB-1791-2016; UERB-1793-2016; UERB-1795-2016; UERB-1796-2016; UERB-1797-2016; UERB-1798-2016; UERB-1799-2016; UERB-1800-2016; UERB-1801-2016; UERB-1802-2016; UERB-1803-2016; UERB-1804-2016; UERB-1808-2016; UERB-1834-2016; UERB-1837-2016; UERB-1838-2016; UERB-1840-2016; UERB-1841-2016; UERB-1842-2016; UERB-1843-2016; UERB-1844-2016; y, UERB-1845-2016, todos del 28 de diciembre de 2016, suscritos por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, por los que remite los proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: "Palmeras I Etapa", "Franklin de la Torre", "Mirador del Quinde", "Carcelén Bajo", "Santo Domingo Alto Lotización Dos", San Miguel de Amagasi, Etapa VII", "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", Cuendina, sector La Victoria", "Portal Vega Troya", "La Luz", "La Delicia, sector calle Quito", "Las Palmeras II Etapa", "La Villa Vega", "San Francisco de la Tola Grande, sector El Carrizal", "La Cruz de Puembo", "Balcón Quiteño", "La Delicia, sector Vista Hermosa", "El Rancho", "Nueva Jerusalén", Santa Martha Alta de Chillogallo (Etapa 4)", "Mirador La Cocha", "Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa", "Centeno Curicho", "Cooperativa de Vivienda 19 de Mayo", "Santiago Alto", "Tambo del Inca, segunda etapa" y Cooperativa de Vivienda San Mateo", respectivamente.

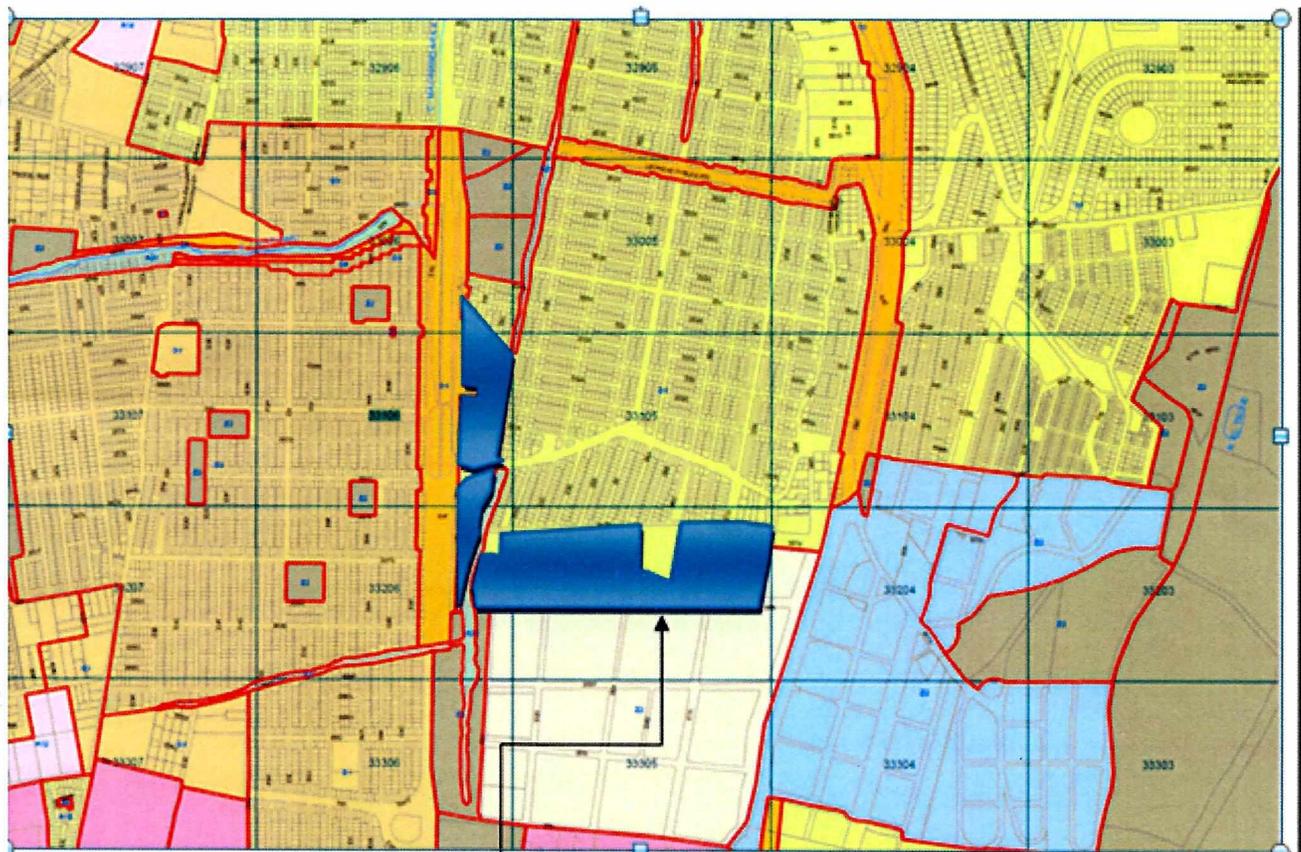
Con lo expuesto, expreso a usted que dichos proyectos corresponden a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlos a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

*[Handwritten signature]*  
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PS/mep

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “NUEVA JERUSALEN” A FAVOR DE SUS  
COPROPIETARIOS  
EXPEDIENTE N° 54 Q  
INFORME N°. 015-UERB-Q-SOLT-2016**

**UBICACIÓN:**



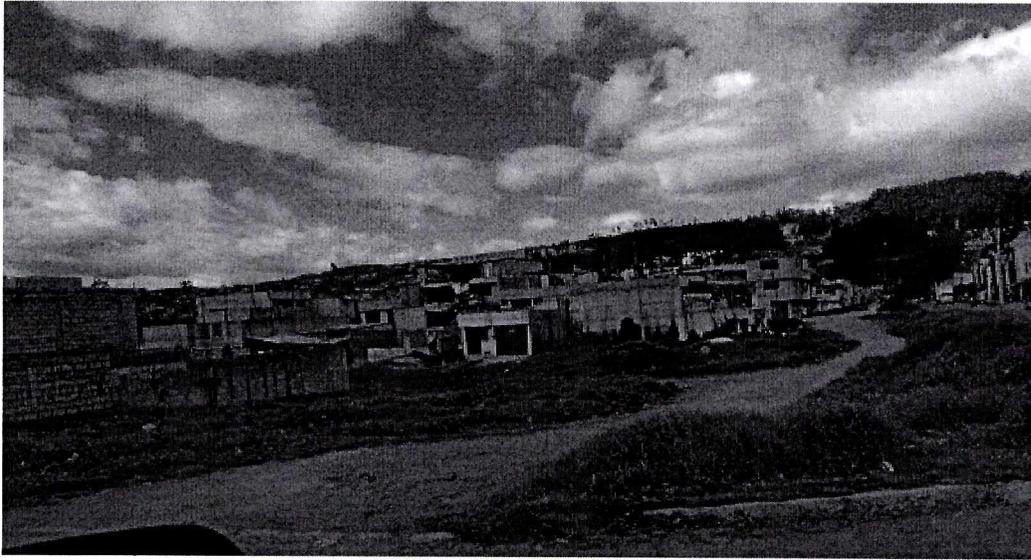
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO “NUEVA JERUSALEN”**

Parroquia: **TURUBAMBA**  
Barrio/Sector: **CAUPICHO III**  
Administración Municipal: **QUITUMBE**

**Uso de Suelo Principal**

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

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO NUEVA JERUSALEN”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 54,26% de consolidación y 11 años de asentamiento.

De la Inspección realizada el 21 de septiembre de 2016, se determinó que la población de este asentamiento no ha podido acceder o su vez carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como: vías, aceras, bordillos y en cierto porcentaje agua potable, alcantarillado y electricidad.

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

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de **Interés Social**, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 40%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral 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 del asentamiento.

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

### INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	QUITUMBE
<b>PARROQUIA:</b>	TURUBAMBA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PROMEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. RAÚL NARANJO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	11 años
<b>Nº DE COPROPITARIOS:</b>	822
<b>Nº DE LOTES</b>	822
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	3288 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	54,26%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo Ministerial No. 0988 de fecha 14 de agosto del 2000, el cual concede la Personería Jurídica al Comité ProMejoras del Barrio “NUEVA JERUSALEN”.</li> <li>• Of. 0002470 MIDUVI-CGJ-PLI-CP-PR-2014, de fecha 10 de diciembre del 2014, donde consta la directiva del asentamiento.</li> <li>• Listado de Socios, Of.No.3342-DAL-AL-MIES-2010-OF de fecha 29 de septiembre del 2010</li> </ul>

### INFORME LEGAL

<b>DE LA PROPIEDAD:</b>	Mediante escritura de partición y adjudicación otorgada el 21 de marzo de 2003 ante el Dr. Ramiro Dávila Silva, Notario Trigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de mayo del 2005 la Compañía Iberoamericana de Construcciones IBERHABITAT S.A., representada por Roman Figueras Costa en su calidad de Gerente General, La Compañía Inmobiliaria SOBREALTO
-------------------------	---

**ANTECEDENTES  
DE LA  
PROPIEDAD:**

S.A. , representada por el señor Eduardo Crespo Correa, en su calidad de Gerente General; y, la Corporación Ecuatoriana de Vivienda COREVP Sociedad Civil y Comercial, representada por José Adalid Galeas Arboleda en su calidad de Gerente General han resuelto, por así ser su voluntad en partirse y adjudicarse los lotes de terreno números **DOS-A; DOS B y 10** a la Corporación Ecuatoriana de Vivienda Corevip S.CC y al Comité Pro Mejoras del Barrio Nueva Jerusalén.

Mediante escritura pública celebrada ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, con fecha 28 de noviembre de 1989, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de diciembre del mismo año, la Cooperativa de Vivienda Urbana denominada "Esfuerzo y Voluntad", dio en venta a favor de la Compañía denominada Sobrealto Sociedad Anónima, dos lotes de terreno que constituyen un solo cuerpo y que forman parte e la denominada Hacienda "El Garrochal" , situada en la parroquia Chillogallo del cantón Quito provincia de Pichincha, cuya superficie y linderos son los siguientes: **lote uno:** con una superficie aproximada de de sesenta y dos hectáreas ocho mil novecientos veinte y seis metros cuadrados; **norte:** Camino que cruza el fundo y terrenos de la baja; **oriente:** con camino público que va a Amaguaña y con la Hacienda Aispur; **sur:** Con terrenos de Turubamba Alto; **Occidente:** Con zanja divisoria de los poteros San Carlos y San Gabriel y con camino que de norte a sur cruza el fundo y empalma con la zanja. Este lote se lo denomina Garrochal Alto; **segundo lote:** Con una superficie aproximada de sesenta y ocho hectáreas cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados; **norte:** Con camino que cruza la hacienda de occidente a oriente; **este:** con camino que se inicia en el punto Yana-Taso y cruza la hacienda de norte a sur y con zanja divisoria de los potreros San Carlos y San Gabriel; **sur:** con terreno de turubamba alto; y, **occidente:** Con terrenos de Turubamba Alto y con línea de ferrocarril del sur.

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo séptimo, Dr. Polo Elmir celebrado 13 de marzo de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de septiembre de 1998, La Compañía Inmobiliaria Sobrealto S.A. dio en venta a favor de la Corporación Ecuatoriana de Vivienda Corevip el 16,81% de derechos y acciones sobre la totalidad del inmueble denominado "Hacienda Garrochal", antes mencionado, con el compromiso de respetar la ubicación, superficie y linderos finajdos par ichos derechos y acciones en caso de darse una subdivisión, conforme consta del plano, que

	<p>forma parte de dicha escritura pública.</p> <p>Mediantes escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Tercero, Dr. Nelson Prado, con fecha 21 de octubre de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de noviembre de 1998, la Compañía Inmobiliaria Sobrealto S.A. dio en venta a favor de la Compañía Iberoamericana de Connstrucciones Iberhabitat S.A. el 35.82% de derechos y acciones fincados en el pedio denominado "Hacienda El Garrochal". Dicha escritura pública fue aclarada el 19 de febrero de 1999 ante el Notario Trigésimo Tercero, Dr. Nelson Prado e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de marzo del mismo año, se modifica el porcentaje de la venta a un 32.27%.</p> <p>Mediante escritura pública celebrada el 22 de marzo del 2002 ante el Notario Vigésimo Séptimo, Dr. Fernando Polo Elmir e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril del 2002 la Corporación Ecuatoriana de Vivienda COREVIP s.c.c. dio en venta y perpetua enajenación a favor del Comité Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén" el 12.66% de los derechos y acciones fincados en el predio denominado "Hacienda el Garrochal".</p> <p>Mediante escritura celebrada el 11 de septiembre del 2002 La Compañía Inmobiliaria Sobrealto Sociedad Anónima conjuntamente con la Compañía Iberamericana de Construcciones IBERHABITAT S.A La Corporación Ecuatoriana de Vivienda COREVIP S.C.C. y el Comité Pro Mejoras del Barrio Nueva Jerusalén, todos propietarios de la totalidad de la hacienda El Garrochal, convinieron de buena fe el fraccionamiento y adjudicación del mencionado inmueble teniendo la Compañía Inmobiliaria Sobrealto S.A. el 50.92% de derechos y acciones, La Compañía Iberoamericana de Construcciones Iberthabitat S.A. el 32.27% de derechos y acciones, El Comité Pro Mejoras del Barrio Nueva Jerusalén el 12.66% de derechos y acciones y la Corporación Ecuatoriana de Vivienda COREVIP S.C.C. el 4.15% de derechos y acciones; determinados los porcentajes se acordó dividir al inmueble total en los lotes UNO-A, UNO B, UNO C, DOS-B, TRES, CUATRO, CINCO-A, CINCO-B, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, y de acuerdo a los porcentajes adquiridos, se convino la adjudicación de los lotes UNO-A, UNO-B, UNO-C, TRES, CUATRO, CINC-A, CINCO-B Y DIEZ a la Corporación Ecuatoriana de Vivienda COREVIP S.C.C. y al Comité Promejoras del Barrio Nueva Jerusalén.</p>
--	--

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	PARTICION ENTRE COMPAÑIA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A./ COMPAÑIA INMOBILIARIA SOBREALTO S.A./ CORPORACION ECUATORIANA DE VIVIENDA COREVIP Y COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "NUEVA JERUSALÉN".			
<b>A FAVOR DE:</b>	CORPORACION ECUATORIANA DE VIVIENDA COREVIP Y COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "NUEVA JERUSALÉN". Y OTROS.			
<b>NOTARIA</b>	TRIGÉSIMA SEGUNDA. DR. RAMIRO DÁVILA SILVA.			
<b>LINDEROS DEL LOTE DOS-A</b>	<b>LINDERO NORESTE:</b>	Doscientos cinco metros con diecisiete centímetros con canal del Riego;		
	<b>LINDERO SUR:</b>	Ciento veinte y un metros con veintiséis centímetros con radio intercambiador (proyectada); treinta y ocho metros veinte y dos centímetros con vía colectora nueve;		
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Trescientos seis metros con ochenta y cinco centímetros con lindero original de Hacienda;		
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Trescientos ochenta y ocho metros con ochenta y seis centímetros con Av. Turubamba (proyectada).		
	<b>SUPERFICIE:</b>	43.606.43 m2		

<b>LINDEROS DEL LOTE DOS-B</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	Ciento veinte y siete metros con sesenta centímetros con radio intercambiador (proyectado); cuarenta metros cuarenta centímetros con colectora nueve;
	<b>LINDERO SUR:</b>	Veinte y cinco metros cinco centímetros con lote municipal seis;
	<b>LINDERO</b>	Doscientos noventa y tres metros con ochenta y cuatro

	<b>ESTE:</b>	centímetros con acequia Machángara.
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Ciento setenta y seis metros cincuenta y tres centímetros con avenida Turubamba (proyectada).
	<b>SUPERFICIE:</b>	13.517.07 m <sup>2</sup>

<b>LINDEROS DEL LOTE 10</b>	<b>LINDERO NORTE:</b>	Cuarenta y siete metros con cuarenta y cinco centímetros con lote municipal tres, trescientos veinte y tres metros con noventa y cuatro centímetros con calle B; setenta y siete metros quince centímetros con lote municipal cuatro; ciento dos metro con setenta y un centímetros con calle B; setenta y siete metros con treinta y dos centímetros con lote UNO-C;
	<b>LINDERO SUR:</b>	Seiscientos setenta y siete metros con cincuenta y siete centímetros con lote nueve;
	<b>LINDERO ESTE:</b>	sesenta y tres metros cuarenta y cinco centímetros con lote UNO-C; ciento treinta y cuatro metros con veintisiete y un centímetros con lote nueve;
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Noventa y siete metros con ochenta y ocho centímetros con acequia Machángara; cincuenta y tres metros con noventa y siete centímetros con lote municipal tres.
	<b>SUPERFICIE:</b>	112.877,04 m <sup>2</sup>
<b>Certificado de Gravámenes</b>	No. C30478574001, validado por el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de octubre de 2016, el mismo que refleja que no está embargado ni hipotecado	

### INFORME TÉCNICO

<b>N° de Predio:</b>	763600 / 763611 / 763601
<b>Clave Catastral:</b>	33106 50 001 / 33205 02 001 / 33206 33 001

REGULACION SEGÚN IRM.								
<b>Zonificación :</b>	D3(D203-80) / D5(304-80) / A31(PQ)							
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2 / 300 M2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial urbano 2 / (M) Múltiple / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>		<b>Zonificación:</b>		<b>D9(D102-80)</b>			
	SI		<b>Lote mínimo:</b>		<b>100 m2</b>			
			<b>Formas de Ocupación:</b>		<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>			
			<b>Uso principal del suelo:</b>		<b>(RU2) Residencial urbano 2</b>			
<b>Cambio de Clasificación de Suelo</b>	NO		<b>Clasificación del suelo:</b>		<b>(SU) Suelo Urbano</b>			
<b>Número de lotes</b>	822							
<b>Consolidación:</b>	54,26%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	0.0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	85%	Alcantarillado	90%	Energía eléctrica	85%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle "S55A" de 8,00 m		Calle "S56" de 8,00 m		Calle "E4I" de 8,00 m		Calle "E4J" de 8,00 m	
	Calle "S56B" de 8,00 m		Calle "S57" de 8,00 m		Calle "S57C" de 14,00 m		Calle "S57D" de 8,00 m	
	Calle "S57E" de 8,00 m		Calle "S57F" de 8,00 m		Calle "S57G" de 12,00 m		Calle "E5A" de 9,00 m	
	Calle "E5B" de 9,00 m		Calle "E5C" de 9,00 m		Pasaje "E4H" de 7,00 m		Pasaje "E5" de 5,00 m	

	Calle "E5D" de 9,00 m Calle "E5E" de 9,00 m Calle "E5F" de 9,00 m Calle "E6" de 9,00 m Calle "E6A" de 9,00 m Calle "E6C" de 11,00 m Calle "E6D" de 9,00 m Calle "E7" de 9,00 m Calle "E7A" de 15,00 m Calle "E8" de 9,00 m		
<b>Área Útil de Lotes:</b>	<b>117.845,30</b>	m <sup>2</sup>	<b>71,28%</b>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	<b>43.878,42</b>	m <sup>2</sup>	<b>26,54%</b>
<b>Faja de Protección por Quebrada Rellena en Lotes:</b>	<b>1.075,82</b>	m <sup>2</sup>	<b>0,65%</b>
<b>Área de Relleno de Quebrada en lotes:</b>	<b>858,31</b>	m <sup>2</sup>	<b>0,52%</b>
<b>Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes:</b>	<b>1.666,33</b>	m <sup>2</sup>	<b>1,01%</b>
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	<b>165.324,18</b>	m <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>

	<b>LOTE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>EXCEPCIONES</b>	5	66,12
	6	65,98

	7	65,92
	8	65,96
	9	66,27
	10	64,52
	11	64,27
	133	64,39
	134	66,09
	135	66,05
	136	67,07
	137	67,21
	138	67,16
	139	66,33
	140	66,08
	141	65,86
	142	65,47
	143	66,08
	144	66,89
	145	65,67
	146	65,82
	147	65,46
	148	66,48
	149	66,60
	150	66,25
	151	62,78
	152	65,42
	153	66,47
	154	66,01
	155	70,44
	156	80,50
	157	74,71
	820	89,37
	821	89,37

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando-TV-150-2016 de fecha 17 de Noviembre del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 239-GP 002660 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y</li> </ul>
-----------------------	--

	<p>Obras Públicas, con fecha 04 de Junio de 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 157-AT-DMGR-2016, con fecha 27/09/2016.</li> <li>Informe Técnico No. 040-GCBIS-2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 04 de Agosto de 2016.</li> <li>Informe Técnico del Borde Superior de Quebrada (Accidentes Geograficos) Oficio: 686-BQ de 22/07/2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li> <li>Informe técnico N° 47 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 08 de Noviembre de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-No. 600484 del Predio No. 763600 de fecha 10 de Noviembre del 2016.</li> <li>-No. 600485 del Predio No. 763611 de fecha 10 de Noviembre del 2016.</li> <li>-No. 600481 del Predio No. 763601 de fecha 10 de Noviembre del 2016.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dos plano que contienen diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Laura Lopez P., con fecha Octubre de 2016.</li> </ul>
--	---

## CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las áreas verdes fueron entregadas en el fraccionamiento el Garrochal.
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 15%, Alcantarillado 10% y Energía Eléctrica 15%.
- 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 11 años de existencia, con 54,26% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "S55A" de 8,00 m., Calle "S56" de 8,00 m., Calle "E4I" de 8,00 m., Calle "E4J" de 8,00 m., Calle "S56B" de 8,00 m., Calle "S57" de 8,00 m., Calle "S57C" de 14,00 ., Calle "S57D" de 8,00 m., Calle "S57E" de 8,00 m., Calle "S57F" de 8,00 m., Calle "S57G" de 12,00 m., Calle "E5A" de 9,00 m., Calle "E5B" de 9,00 m., Calle "E5C" de 9,00 m., Calle "E5D" de 9,00 m., Calle "E5E" de 9,00 m., Calle "E5F" de 9,00 m., Calle "E6" de 9,00 m., Calle "E6A" de 9,00 m., Calle "E6C" de 11,00 m., Calle

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "NUEVA JERUSALEN"

Página 11 de 16

“E6D” de 9,00 m., Calle “E7” de 9,00m., Calle “E7A” de 15,00 m., Calle “E8” de 9,00 m., Pasaje “ E4H” de 7,00 m y Pasaje “ E5” de 5,00 m.

- Número total de lotes es de 822, 805 lotes a regularizarse y se identifican 17 lotes (Lotes: 150, 151, 164, 165, 199, 200, 213, 214, 251, 300, 320, 325, 665, 668, 669, 790 y 803) que se encuentran en Faja de Protección por Quebrada Rellena en Lotes, Área de Relleno de Quebrada en Lotes y Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No.763600 es de 43.606,43 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 41.629,88 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1.976,55 metros cuadrados, que corresponde al 4.53%, 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.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No.763601 es de 13.517,07 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 17.368,93 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 3.851,86 metros cuadrados, que corresponde al 28.50%, 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.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No.763611 es de 112.877,04 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 106.768,02 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 6.109,02 metros cuadrados, que corresponde al 5.41%, 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 11 años de existencia, con 54,26% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación en D9 (D102-80), con área de lote mínimo 100 m2, uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2, forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica y mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.157-AT-DMGR-2016, de fecha 27/09/2016, que establece:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro 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 Moderado Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto**, esto debido a que existen construcciones edificadas sin considerar las NEC y sin un estudio de la capacidad portante del suelo.

Finalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Nueva Jerusalén” que se encuentra dentro de la Parroquia Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza y lapilli de los volcanes los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha, Reventador, tomando especial consideración de la dirección del viento.

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. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

## 7 RECOMENDACIONES

### NORMATIVA VIGENTE:

- 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 procesos de ordenamiento territorial**”.
- 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);
- 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 con el fin de disminuir el grado de vulnerabilidad de la población.

#### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda considerando la capacidad portante del suelo y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

#### **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, debe cumplir con las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- 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 analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice mas 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

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "NUEVA JERUSALEN"

Página 14 de 16

hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuye a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico de suelo; así como un análisis estructural de la (s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilidad de taludes, sistemas de conducción de aguas lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal Correspondiente.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de las zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar concluir el trazado vial interno asegurando la estabilidad, que se han generado en los cortes efectuados por la apertura del pasaje y sus calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión y considerar la variable riesgo u obras respectivas de mitigación.
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado se debe tener especial consideración con los bordes de quebrada que limita el área de estudio por cuanto a futuro pueden causar hundimiento por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían a las edificaciones que se levanten cerca a estos espacios.
- Se debe tener especial consideración el sistema de tendido eléctrico de alto voltaje que atraviesa el **AHHYC**, que recomienda una separación de 7.5 m por lado para tendido eléctrico de alto voltaje de 32 a 64 (kw).
- Se debe observar la separación que se debe tener con respecto a la línea férrea que pasa por uno de los frentes del **AHHYC**, mismo que se recomienda una separación de 15 metros, hacia cada lado de la línea férrea.

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Comité Promejoras del Barrio “Nueva Jerusalén”** 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	15/11/2016	
ELABORADO POR:	Abg.. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	15/11/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	15/11/2016	