

Oficio No.: SG- 0266

Quito D.M., 23 ENE. 2018

Ticket GDOC: 2017-192601

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. 241863 y 2518335, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0023, de 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 241863 y 2518335, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, 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

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

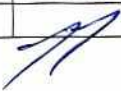
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-23	

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

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0023

[Handwritten signature and date: 19/01/2018]

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-192601

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 241863 y 2518335, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3780 de Diciembre 28 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 241863 y 2518335 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II".

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

Atentamente,

[Handwritten signature of Mauricio Rodas Espinel]

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 13:47

Nº. HOJAS - 005 -
Recibido por: *[Handwritten signature]*

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 para regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, tiene una consolidación del 64,71%, al inicio del proceso de regularización contaba con 25 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 68 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso destinado a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios 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 reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y

ORDENANZA No.

consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

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

Que, la Mesa Institucional, reunida el 07 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orma, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Arq. Gabriela Nina, Delegada de la AZEE; Ab. Rolando Ruiz, Director Jurídico AZEE; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. 003-UERB-AZEE-SOLT-2017, de fecha 04 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, 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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS NÚMEROS 241863; 251835 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II, 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 Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

ORDENANZA No.

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 copropietarios del predio.

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

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Predio	251835 ✓	241863 ✓
Zonificación	D10 (D203-50) / D11 (D303-50) / A31 (PQ) ✓	D10 (D203-50) / D11 (D303-50) / A31 (PQ) ✓
Lote Mínimo	200 m2 / 300m2 ✓	200 m2 / 300m2 ✓
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fabrica / (A) Aislada ✓	(D) Sobre Línea de Fabrica / (A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección ecológica Conservación del patrimonio natural ✓	(RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección ecológica Conservación del patrimonio natural ✓
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural ✓	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural ✓

Número de lotes:	17 ✓
Área útil de lotes:	4.493,39m2 ✓
Área Franja de Protección B.S.Q en lotes:	1.157,96m2 ✓
Área Franja de Protección de salud en lotes:	372,40m2 ✓
Área Municipal:	395,64m2 ✓
Área de vías y pasajes:	698,99m2 ✓
Área total de lote:	7.118,38m2 ✓

El número total de lotes es de 17 signados del uno (1) al diecisiete (17), 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 modificarán la zonificación para los 17 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80) y se mantiene A31 (PQ), forma de

ORDENANZA No.

ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio.

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

Artículo 5.- Del Área Bajo Borde Superior de Quebrada (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Área Bajo Borde Superior de Quebrada (Área Municipal), un área total de 395,64m², de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL					
Área Bajo B.S.Q		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	LOTE 17 ✓	-	Ld=61.95m ✓	395,64 m ²
	Sur:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	46.02m ✓	
	Este:	QUEBRADA HABAS CORRAL ✓	-	19.07m ✓	
	Oeste:	PUNTO DE INTERSECCION ENTRE LOTE 17 Y PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	0.00m ✓	

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 y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, 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. 242- AT-DMGR-2017, de fecha 01 de noviembre de 2017 el mismo que establece:

“ 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” de la Parroquia Cochapamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” en general presenta Riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos.

Debido a las características físicas del terreno en el Lote 15, y a la alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la Quebrada Habas Corral, se califica con Riesgo Muy Alto No Mitigable por movimientos en masa.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” de la Parroquia Cochapamba presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” de la Parroquia Cochapamba, así como la región norte del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza, principalmente del volcán Guagua Pichincha, debido a su cercanía y exposición.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “La Pulida Alta Etapa II”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser

ORDENANZA No.

confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados (colindantes con la calle N54), donde se dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.*
- *Debido a las características físicas y geológicas del terreno en los lotes 16 y 17 se recomienda no edificarlos debido a las altas condiciones de riesgo que se generarían por las altas pendientes y altura de la vertiente natural.*
- *Los lotes 11 y 12 (baldíos) se encuentran relativamente alejados del borde superior de la pendiente abrupta de la Quebrada Habas Corral, en caso de implantar una edificación deberán cumplir con los retiros establecidos en el artículo 117 (Áreas de protección de quebradas) de la Ordenanza Metropolitana 0172 de 2011 (Régimen Administrativo del Suelo) y sus Ordenanzas Reformatorias.*
- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía superficial (agua lluvia) en los lotes y pasajes internos para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material e inundaciones que pueda afectar a viviendas ubicados en cotas inferiores. En lo posible, se deberá conducir las aguas superficiales al sistema de alcantarillado.*
- *Para el caso específico del Lote 15, calificado con Riesgo Alto No Mitigable, la Administración Zonal La Delicia, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, deberá iniciar la gestión respectiva para la relocalización de la(s) familia(s) afectada(s).*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para*

ORDENANZA No.

conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.

- *Posterior a la regularización del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente el COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

ORDENANZA No.

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 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 calles con el siguiente ancho:

CALLE Oe12D	3,00m ✓
CALLE N53D	3,00m ✓
CALLE Oe12C	4,00m variable ✓

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% ✓
-----------	--------

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), 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 Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba 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 Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, 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

ORDENANZA No.

respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, ubicado en la Parroquia Cochapamba, 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 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 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.

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

ORDENANZA No.

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 dede y de de 2017.- Quito,

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

00000183
cristo caceres y her

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL
BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II, A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 57 AZEE
INFORME No. 003-UERB-AZEE-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA
ALTA ETAPA II**

Parroquia: COCHAPAMBA
Barrio/Sector: LA PULIDA
Administración Zonal: EUGENIO ESPEJO

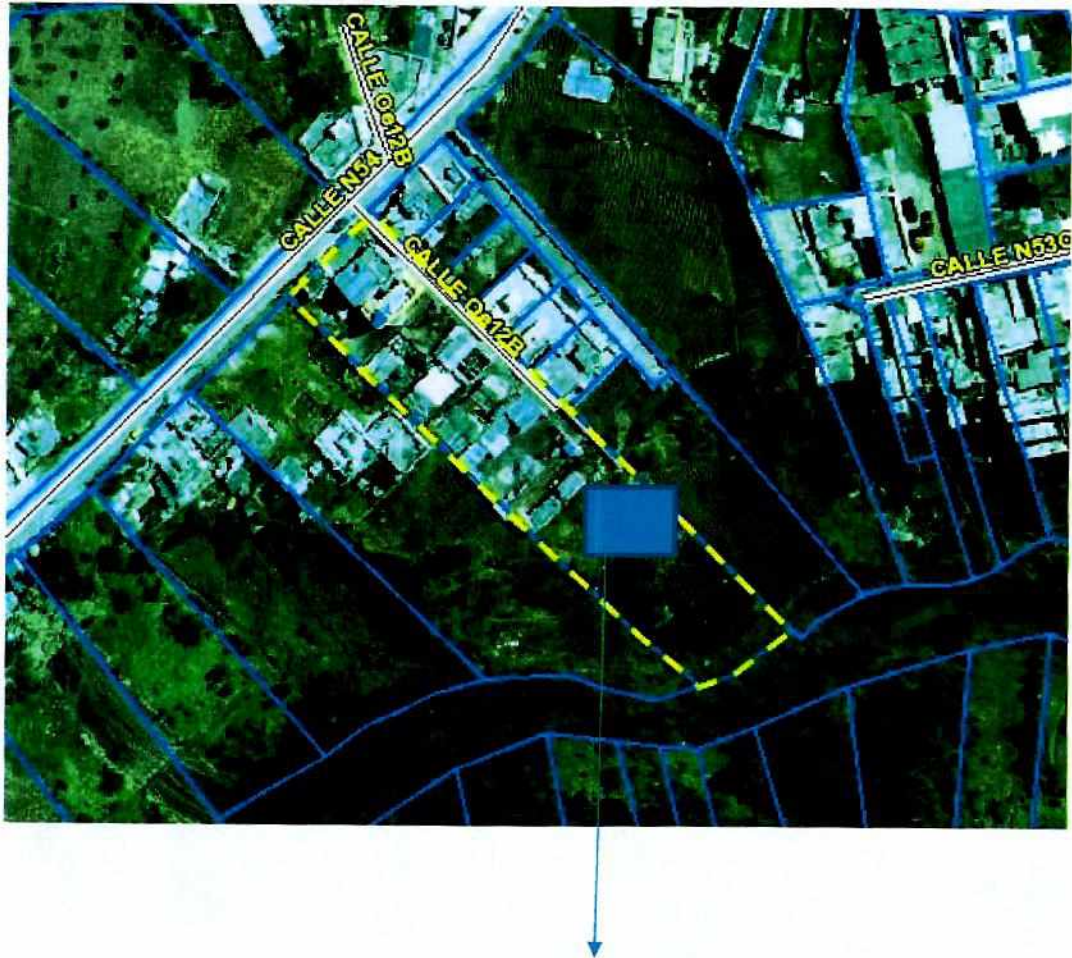
Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Industrial 4	RNAR	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 14	
Industrial 3	Protección Beatero	Residencial 127	

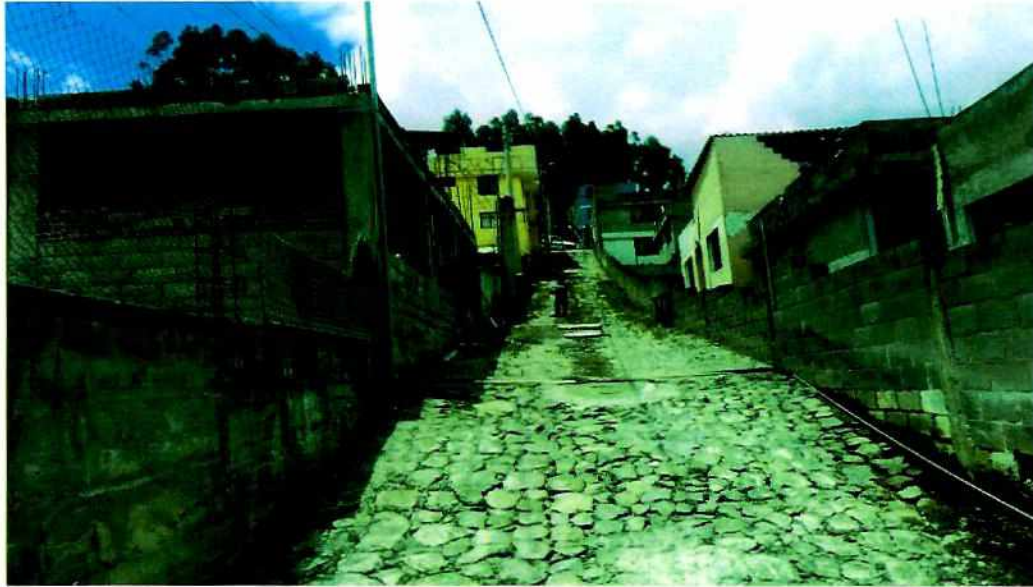
Handwritten signatures and initials in blue ink.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

INFORME SOCIO - ORGANIZATIVO N° 006 – UERB-AZLD-GB-2017



BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA II



ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia Cochapamba, Administración Zonal Eugenio Espejo.

El Asentamiento, cuenta con una organización social Ad-hoc, de conformidad con las escrituras públicas sus integrantes son copropietarios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado tiene 25 años de asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 64,71%, puesto que, de los 17 lotes existentes, 11 cuentan con viviendas habitables.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 12 de septiembre del 2017, se considera que la población de este asentamiento ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos ya que la mayoría de sus socios mediante sus propios recursos económicos y durante 25 años de asentamiento han gestionado los mismos.

Se considera que el asentamiento en lo que respecta a servicios básicos cuenta con agua potable al 100%, luz eléctrica 100% y alcantarillado 100%. Así mismo se identifica que el asentamiento no cuenta con la obra de infraestructura de calzadas.

Las viviendas son en su mayoría de dos plantas, construidas con bloque y loza completamente habitables.

CONCLUSIÓN:

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de Interés Social, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas no favorables que no han dado paso a satisfacer todas sus necesidades de urbanidad y habitabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 45% pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 50% tiene sub-empleo, esto evidencia que existen suficientes recursos económicos en los que vive la población de este asentamiento; esto confluente además que las personas que integran el Barrio tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA II**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada al desarrollo y planificación integral de la ciudad.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA:	COCHAPAMBA
REPRESENTANTE:	SORAYA SAMBACHE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COPROPIETARIOS / AD-HOC
NOMBRE DEL BARRIO:	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA II
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	25 AÑOS
CONSOLIDACIÓN:	64.71%
NÚMERO DE LOTES:	17
POBLACIÓN BENEFICIADA:	68

INFORME LEGAL**ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio La Pulida Alta Etapa II, se encuentra asentado en dos macro lotes de terreno ubicados en la parroquia Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

1. ESCRITURA GLOBAL LOTE DE TERRENO NÚMERO CIENTO OCHENTA (180):

Mediante escritura pública de compraventa mutuo préstamo, otorgada el 12 de julio de 1983, ante el notario décimo segundo del cantón Quito, doctor Jaime Nolivos Maldonado, e inscrita el 5 de agosto de 1983, en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, los señores James Henry, Helen Hazel y Peter Harold Hamill Cuadrado, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Miguel Angel Quinatoa de estado civil casado con la señora Rosa Caza de Quinatoa, el lote de terreno signado con el número ciento ochenta de la lotización del predio la Pulida, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, de acuerdo al siguiente detalle:

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE SIGNADO CON EL NÚMERO CIENTO OCHENTA DE LA PARROQUIA CHAUPICRUZ DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:

Norte: camino de la Lotización la Pulida,
Sur: con quebrada Habas Corral,
Este: Lote ciento setenta y nueve de la lotización la Pulida,
Oeste: lote ciento ochenta y uno de la lotización la Pulida.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA: cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados.

VENTAS POSTERIORES:

1. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 04 de diciembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Antonio Pillajo Sigcha y María Elsa Quinatoa Casa, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de

julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.

2. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 25 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita Rosa Elena Condor Quinatoa, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.
3. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 18 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Luis Alberto Galarza Velastegui y Blanca del Rocio Quinatoa Casa, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.
4. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 18 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Juan Francisco Condor Quinatoa, de estado civil soltero, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.
5. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 18 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Manuel Tomas Chimarro Mosquera y María Lucinda Quinatoa Casa, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz,

del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.

6. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 18 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Luis Miguel Condor Quinatoa, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.

7. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de septiembre de 2013, ante el notario décimo octavo del cantón Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 25 de noviembre de 2013, los cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Casa Quinatoa, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores Luis Alfonso Quinatoa Casa y Soraya de los Ángeles Sambache Tituaña, el **4.60%**, de los derechos y acciones fincados en lote de terreno signado con el número ciento ochenta, situado en la parroquia Chaupicruz, del cantón Quito, provincia de Pichincha, se aclara el nombre de la señora Rosa Casa Quinatoa dejando constancia que por un error involuntario en la escritura otorgada el 12 de julio de 1983 se hizo constar como ROSA CAZA DE QUINATOA cuando lo correcto es ROSA CASA QUINATOA.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO DE FECHA 06/10/2017
Cónyuges Antonio Pillajo Sigcha y María Elisa Quinatoa Casa	C50013494001
Rosa Elena Cóndor Quinatoa, soltera	C50013494001
Cónyuges Luis Alberto Galarza Velastegui y Blanca del Rocio Quinatoa	C50013494001
Juan Francisco Cóndor Quinatoa, soltero	C50013494001
Cónyuges Manuel Tomás Chimarro Mosquera y María Lucila Quinatoa Casa	C50013494001

Luis Miguel Córdor Quinatoa, soltero	C50013494001
Cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Caza de Quinatoa	C50013494001
Cónyuges Luis Alfonso Quinatoa Casa y Soraya de los Ángeles Sambache Tituaña	C50013494001

GRAVÁMENES:

- Se hace constar que no existe anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar, ni embargos.

CONCLUSIÓN:

La información expuesta en el informe precedente, ha sido obtenida en base a las escrituras públicas y al certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad que consta en el expediente.

2. ESCRITURA GLOBAL LOTE DE TERRENO NÚMERO CIENTO SETENTA Y NUEVE (179):

Mediante escritura pública de Compraventa Mutuo y Préstamo, otorgada el 23 de diciembre de 1981, ante la notario décimo segundo del cantón Quito, doctor Jaime Nolivos Maldonado inscrita el 25 de marzo de 1982 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social representado por el señor doctor Alfredo Fuentes Roldán, el señor Manuel Acosta Tobar a nombre y representación del departamento de seguro de desgravamen, conceden para la presente compra un préstamo y por otra parte los señores James, Henry, Helen Hazel, y Peter Hamill Cuadrado, representados legalmente por el señor James Fredy Swanberg Cuadrado, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Agustín Paste Chacha casado con la señora María Margarita Bunshi Chicaiza, un lote de terreno signado con el número ciento setenta y nueve, de la parcelación La Pulida, situado en la calle la Pulida, parroquia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LINDEROS Y SUPERFICIE DE ACUERDO A LA ESCRITURA PÚBLICA:

Norte: Calle la Pulida, en una longitud de veinte y seis metros cincuenta y seis centímetros;

Sur: Quebrada Habas-corral, en una longitud de veinte y seis metros cuarenta centímetros;

Este: Propiedad de Carlos Mera, en una longitud de ciento cincuenta y dos metros noventa y ocho centímetros; y,

Oeste: Propiedad de Ángel Quinatoa, en una longitud de ciento cuarenta y ocho metros ochenta y cuatro centímetros.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA: cuatro mil cincuenta y tres metros cuadrados

POSESIÓN EFECTIVA:

Mediante Acta Notarial de Posesión efectiva, otorgada el 15 de diciembre del año 2016 ante el notario septuagésimo sexto, doctor Gonzalo Roman Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 03 de enero de 2017, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por la señora María Margarita Bunshi Chicaiza, **a favor de sus hijos: María Elvia Paste Bunshi; Luz María Paste Bunshi; Rosa María Benedicta Paste Bunshi y Elsa Targelia Paste Bunshi**, y como cónyuge sobreviviente con derechos a gananciales el señor **Agustín Paste Chacha**.

VENTAS POSTERIORES:

1.- Mediante escritura pública de compraventa, otorgada el 10 de mayo de 2017, ante el notario septuagésimo sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Roman Chacón, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 28 de Julio de 2017, el señor Agustín Paste Chacha, de estado civil viudo, da en venta y perpetua enajenación a favor de:

- **Jhon Javier Paste Guayta, soltero;**
- **cónyuges Edison Fernando Paste Pumasunta y Adriana Paulina Quimbita Caza;**
- **Segundo Manuel Paste Bunces, divorciado;**
- **María Alicia Guayta Pumasunta, soltera;**
- **Dayana Lizeth Paste Guayta, soltera**

el **16.13%**, del cincuenta por ciento que le corresponde de gananciales de los derechos y acciones, fincados en un lote de terreno signado con el número ciento setenta y nueve, situado en la parroquia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha. **(De la escritura pública se desprende que el señor Agustín Paste Chacha, se queda con el derecho sobrante del 33.87% de la totalidad del cincuenta por ciento de sus derechos y acciones que le corresponden por gananciales).**

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO DE FECHA 05/10/2017
Jhon Javier Paste Guayta, soltero	C50013469001
cónyuges Edison Fernando Paste Pumasunta y Adriana Paulina Quimbita Caza	C50013469001
Segundo Manuel Paste Bunces, divorciado	C50013469001
María Alicia Guayta Pumasunta, soltera	C50013469001
Dayana Lizeth Paste Guayta, soltera	C50013469001
Agustín Paste Chacha casado con la señora María Margarita Bunshi Chicaiza	C50013469001

Cónyuges Miguel Angel Quinatoa y Rosa Caza de Quinatoa	C50013469001
---	--------------

GRAVÁMENES:

- Se hace constar que no existe anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar, ni embargos.

CONCLUSIÓN:

La información expuesta en el informe precedente, ha sido obtenida en base a las escrituras públicas y al certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad que consta en el expediente.

0178
ciento setenta y ocho

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	241863	251835						
Clave Catastral:	1210101001	4210103020						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D10 (D203-50) / D11 (D303-50) / A31 (PQ)							
Lote mínimo:	200 m2 / 300m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fabrica/ (A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RU2)Residencial urbano 2/(PE/CPN) Protección ecológica/ Conservación del patrimonio natural							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80) / A31 (PQ)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	17	NOTA:						
Consolidación:	64.71 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE Oe12D	3,00m						
	CALLE N53D	3,00m						
	CALLE Oe12C	4,00m variable						
Área Útil de Lotes	4.493,39	m ² .	63,12 %					
Área Franja de protección B.S.Q en lotes	1.157,96	m ² .	16,27%					
Área Franja de protección de Talud en lotes	372,40	m ² .	5,23%					
Área Municipal	395,64	m ² .	5,56%					
Área de vías y pasajes	698,99	m ²	9,82%					
Área bruta del terreno (Área Total)	7.118,38	m ² .	100%					

ÁREA MUNICIPAL					
Área Bajo B.S.Q		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	LOTE 17	-	Ld=61.95 m	
	Sur:	PROPIEDAD PARTICULAR	-	46.02m	
	Este:	QUEBRADA HABAS CORRAL	-	19.07m	
	Oeste:	PUNTO DE INTERSECCION ENTRE LOTE 17 Y PROPIEDAD PARTICULAR	-	0.00m	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 1313-DGT-GU-2017 de fecha 27 de noviembre de 2017, que contiene el Informe de Replanteo Vial emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Administración Eugenio Espejo.
	<p>INFORMES TECNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando 341-EYSIG, de fecha 30 de octubre de 2017 que contiene el informe técnico de accidentes geográficos. Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1280 de fecha 04 de diciembre de 2017, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 242-AT-DMGR-2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 01 de noviembre de 2017. Oficio N° 743-GP-003879 de fecha 22 de septiembre de 2017, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha septiembre de 2017. Resolución de regularización de Excedentes o Diferencia de Área de terreno No 495-2017 de fecha 27 de noviembre de 2017. Resolución de regularización de Excedentes o Diferencia de Área de terreno No 496-2017 de fecha 27 de noviembre de 2017. Informe técnico N° 010 UERB-AZLD-2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 29 de noviembre de 2017 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> Consulta de Datos de los predios:

	<ul style="list-style-type: none">- Informe No. 643656 de fecha 14 de noviembre de 2017 ✓- Informe No. 636365 de fecha 12 de septiembre de 2017 ✓ <p>PLANOS</p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Tito Mesías Tello con fecha diciembre de 2017. ✓</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II, son las siguientes: calzada 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II.
- La zonificación se cambia a: D3 (D203-80) y se mantiene A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 64,71% de más de 25 años de existencia, se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos: CALLE Oe12D de 3,00m, CALLE N53D de 3,00m, CALLE Oe12C de 4,00m variable de conformidad al plano objeto de la presente regularización.
- Del informe N° 242 AT-DMGR-2017, de fecha 01 de noviembre de 2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

" 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "La Pulida Alta Etapa II" de la Parroquia Cochapamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” en general presenta Riesgo Alto Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, además de elementos expuestos que podrían sufrir afectación por la materialización de estos fenómenos.

Debido a las características físicas del terreno en el Lote 15, y a la alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la Quebrada Habas Corral, se califica con Riesgo Muy Alto No Mitigable por movimientos en masa.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” de la Parroquia Cochapamba presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC “La Pulida Alta Etapa II” de la Parroquia Cochapamba, así como la región norte del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza, principalmente del volcán Guagua Pichincha, debido a su cercanía y exposición.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “La Pulida Alta Etapa II”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados (colindantes con la calle N54), donde se dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Debido a las características físicas y geológicas del terreno en los lotes 16 y 17 se recomienda no edificarlos debido a las altas condiciones de riesgo que se generarían por las altas pendientes y altura de la vertiente natural.
- Los lotes 11 y 12 (baldíos) se encuentran relativamente alejados del borde superior de la pendiente abrupta de la Quebrada Habas Corral, en caso de implantar una edificación deberán cumplir con los retiros establecidos en el artículo 117 (Áreas de protección de quebradas) de la Ordenanza Metropolitana 0172 de 2011 (Régimen Administrativo del Suelo) y sus Ordenanzas Reformatorias.
- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía superficial (agua lluvia) en los lotes y pasajes internos para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material e inundaciones que pueda afectar a viviendas ubicados en cotas inferiores. En lo posible, se deberá conducir las aguas superficiales al sistema de alcantarillado.
- Para el caso específico del Lote 15, calificado con Riesgo Alto No Mitigable, la Administración Zonal La Delicia, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, deberá iniciar la gestión respectiva para la relocalización de la(s) familia(s) afectada(s).

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer

parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.

- *Posterior a la regularización del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

Cumplimiento de la normativa vigente:

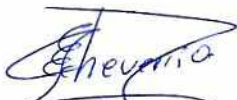
- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente el COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Pulida Alta Etapa II" lo descrito en el presente informe, especialmente*


la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”

SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO LA PULIDA ALTA ETAPA II de la Parroquia de COCHAPAMBA, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


~~Arq. Juan Carlos Echeverría~~
Coordinador "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	04/12/2017	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	04/12/2017	