

Oficio No.: SG-0274

Quito D.M., 23 ENE. 2018

Ticket GDOC: 2017-194335

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 No. 658835 y 165229, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Marcelo 1", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0039, 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 No. 658835 y 165229, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Marcelo 1", 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** 0039

*[Handwritten signature]*  
19/01/2018

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194335

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 658835 y 165229, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Marcelo 1"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0011 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 658835 y 165229 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Marcelo 1".

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

Atentamente,

*[Handwritten signature]*

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

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 13:40

Nº. HOJAS DOS

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 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 “San Marcelo 1” tiene una consolidación de 66,67%; al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 60 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento de los predios 658835 / 165229 sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Marcelo 1” 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 27 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por Dr. Xavier Bermeo, Administrador Zonal Quitumbe (S); Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Fabián Valencia, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe (E); Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Abg. Sofia Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 013-UERB-Q-SOLT-2017, de 21 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "San Marcelo 1", 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 658835 / 165229 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN MARCELO 1", 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 "San Marcelo 1", ubicado en la parroquia La Ecuatoriana 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 copropietarios del predio.



-195-  
Certo Cuatrecasas  
Cinos

## ORDENANZA No.

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

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

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Número de predio:	658835	165229
Zonificación:	A7(A50002-1)	D3(D203-80)
Lote mínimo:	50000 m2	200 m2
No. de lotes	15	
Forma de Ocupación del suelo	A (Aislada)	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural	(RU2) Residencial urbano 2
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural	(SU) Suelo Urbano
Área Útil de Lotes:	5.741,06 m2	
Área de vías y Pasajes:	270,26 m2	
Área de Afectación Vial (Av. Occidental)::	666,81 m2	
Área de Lote en Proceso de Juicio de Prescripción:	631,06 m2	
Área total del terreno (Área a escriturar):	9.086,04 m2	

El número total de lotes es de 15 signados del uno (1) al quince (15), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Se cambiará la zonificación a D3 (D203-80); Área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (RR1) Residencial rural 1 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica por los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

## ORDENANZA No.

Se mantendrá la zonificación en D3(D203-80), Lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2 para los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.

Los lotes 6, 7 y 8 quedan identificados dentro del plano, sin embargo, por encontrarse afectados por la red de alta tensión en un porcentaje mayor al cincuenta por ciento de su área útil se sujetarán al a normativa metropolitana correspondiente.

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

**Artículo 5.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios de los predios, 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 Eloy Alfaro, 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 "San Marcelo 1", deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No No.276- AT-DMGR-2017, de fecha 19 de diciembre de 2017 el mismo que establece:

### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San Marcelo 1" de la Parroquia Le Ecuatoriana, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "San Marcelo 1" de la Parroquia Le Ecuatoriana, en general presenta Riesgo Moderado Mitigable (lotes 2, 3, 4, 7, 9, 10) y Riesgo Bajo para el resto de lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- Riesgo por eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC "San Marcelo 1" de la Parroquia Le Ecuatoriana presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- Riesgo por fenómenos volcánicos: el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "San Marcelo 1" de la Parroquia Le Ecuatoriana, así como la región sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los

## ORDENANZA No.

volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es Factible continuar con el proceso de regularización del AHHYC "San Marcelo 1" de la Parroquia Le Ecuatoriana, 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y dentro de lotes en la zona de mayor pendiente para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Además se recomienda que los lotes que presenten cortes de terreno (2, 3, 4, 7, 9, 10) realicen las respectivas obras de protección en base a un estudio técnico que justifique la solución a la potencial problemática.

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 regulación constructiva 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 "San Marcelo 1", se deberá contratar un

## ORDENANZA No.

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 "San Marcelo 1", 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.

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 Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos".

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Marcelo 1" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un

## ORDENANZA No.

asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 66,67% 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 siguientes vías y pasajes con los siguientes anchos:

- Avenida Occidental de 30,00 m
- Pasaje Oe11B de 4,00m
- Pasaje Oe11C variable de 2,95m a de 3,00m

**Artículo 7.- 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%
Alcantarillado	50%

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 9.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro 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 10.- 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 "San Marcelo 1" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 11.- 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 "San Marcelo 1", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras obras civiles y de infraestructura.

## ORDENANZA No.

**Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Marcelo 1", 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 13.- 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 produjeren 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 14.- 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 15.- 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 .....

-139-  
Cento teinte y hove

**ORDENANZA No.**

**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de  
Quito**

**Secretario General del Concejo Metropolitano de  
Quito**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2017.- Quito,

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

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

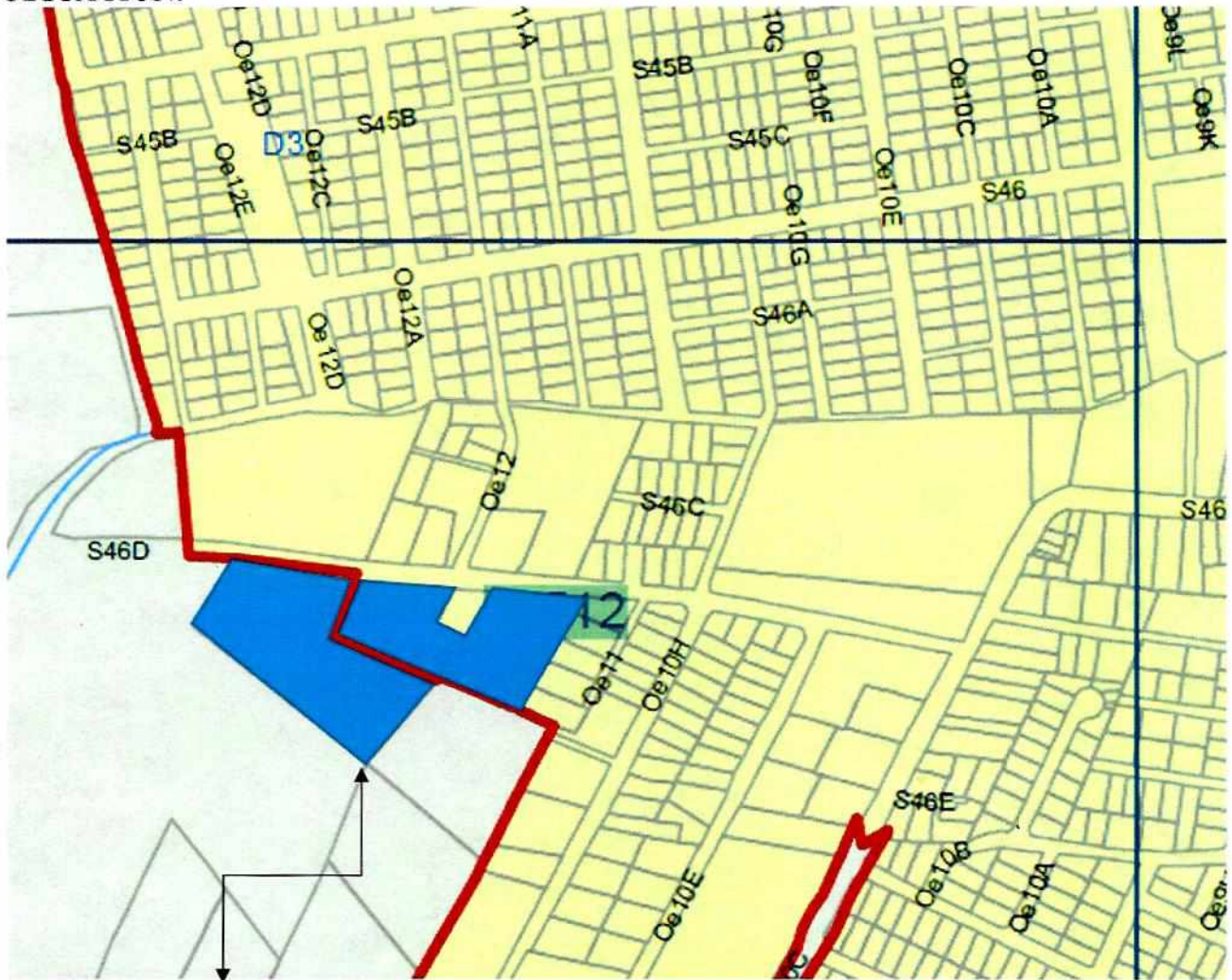
**EJECÚTESE:**

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
"SAN MARCELO 1", A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS  
EXPEDIENTE N° 313 Q  
INFORME N°. 013-UERB-Q-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "SAN MARCELO 1" A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS

Parroquia: LA ECUATORIANA

Barrio/Sector: LOS CONDORES

Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

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



## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN MARCELO 1”, se encuentra ubicado en la parroquia La Ecuatoriana , del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 66,67% de consolidación y 10 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 12 de septiembre del 2017, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN MARCELO 1”, 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 25%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 70% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 30% 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>	LA ECUATORIANA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	ORGANIZACIÓN DE HECHO
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. NELSON CONDOR
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 años
<b>Nº DE COPROPITARIOS:</b>	15
<b>Nº DE LOTES</b>	15
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	60 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	66,67% ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de Asamblea s/n registro de los representantes de fecha 13 mayo 2017</li> <li>• Listado de copropietarios</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El Asentamiento Humano de hecho y Consolidado denominado "San Marcelo 1" se encuentra ubicado sobre dos predios los cuales fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p><b>LOTE 1:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 17 de mayo de de 1985 otorgada ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de febrero de 1986, el señor Marcelo Ruales, representando a su cónyuge Betty Barreiro, en calidad de su mandatario, vende a favor de Ángela Alquina Chauca, viuda, el lote de terreno número 25, ubicado en el sitio El Aliso.</p> <p><b>Ventas:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de septiembre de 2007, ante el Dr. Juan Villacís, Notario Noveno del Cantón Quito, Encargado, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de noviembre de 2007, el señor Carlos Marcial Moya Velasco,</li> </ol>
---------------------	--

	<p>soltero; vende a favor de Segundo Alfonso Salguero, soltero el <b>28%</b> y María Berzheni Silva Juca, soltera, <b>6%</b> sumando el 34% de los derechos y acciones de su propiedad. (Todo lo que tenía)</p> <p>2. Mediante escritura de compra venta otorgada el 04 de agosto de 2006 ante el Dr. Juan Villacís, Notario Noveno del Cantón Quito, Encargado, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de enero de 2007, la señora María Ángela Alquinga Chauca, viuda, vende a favor de Carlos Marcial Moya Velasco, soltero; Segundo Manuel Mesías Moya Velasco, soltero el <b>6%</b>; Víctor Gonzalo Cajamarca Alquinga, soltero, el <b>34%</b>; los cónyuges Patricio Norberto Alquinga y Ligia Isabel Puratambi Córdor el <b>6%</b> y los cónyuges María Emperatriz Ramírez Quinga y Luis Alfredo Sisalema Galarza, el <b>20%</b> de los derechos y acciones fincados en el lote 25 de su propiedad.</p>
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	<b>Norte:</b> En una parte, terreno de Tránsito Inaquiza y en otra, camino de la parcelación;
	<b>Sur:</b> los lotes veinticuatro y veinte y siete de Hermenegildo Calderón y Marcelino Umatambo, respectivamente, cerca al medio;
	<b>Este:</b> Lote veintidós de Rafael Calderón, cerca al medio; y,
	<b>Oeste:</b> El lote treinta de Mariana Cajamarca.
	<b>Superficie: 5000 m2</b>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varios otorgamientos.			
<b>A FAVOR DE:</b>	Varios copropietarios.			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias fechas de celebración.			
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción.			
<b>CERTIFICADO DE GRAVÁMENES</b>	Certificado de gravámenes No. C50013923001, de fecha 15 de noviembre de 2017, el mismo que menciona que este predio no se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.			

**ANTECEDENTES****LOTE 2:**

Los cónyuges Amable López Sanguano y la señora María Tránsito Inaquisa, mediante adjudicación hecha en la transacción celebrada con el señor Marcelo Ruales Martínez, propietario de la hacienda San Joaquín, según acuerdo Ejecutivo número 2128 de la Junta militar de Gobierno, protocolizado el 12 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo del Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de julio de 1964, adquirieron el lote de terreno signado con el número 16.

**Ventas:**

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de septiembre de 2016 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de octubre de 2016, los señores Alberto Cunuhay Chugchilán, divorciado y Luz Ofelia Molina Heredia, divorciada, venden a favor de los cónyuges José Fernando Naula Bravo y Elsa Liliana Naula Naula el 19,55% de los derechos y acciones de su propiedad (todo lo que había adquirido).
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 20 de mayo de 1998 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto Interino de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de noviembre de 1998, la señora María Tránsito Inaquisa López, viuda, vende a favor de los cónyuges José Cunuhay Bergara y María Beatriz Molina el 11.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de junio de 1999 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de agosto de 1999, María Fanny Proaño Ayala, soltera, vende a favor de los cónyuges María Marcela Vasquez Culqui y José Felipe Montenegro; Juan Vásquez Culqui, soltero; Sandra Esthela Imbaquingo Pagalos, divorciada; Verónica Elizabeth Imbaquingo Pagalos, soltera; Francisco Leónidas Imbaquingo Pagalos, soltero; y Marco Enrique Tito Aynuca, soltero el 18,3% de los derechos y acciones de su propiedad.
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de diciembre de 1991 ante el Notario Dr. Jorge Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 1992, la señora María Tránsito Iñaquiza, viuda de López vende a favor de los cónyuges Jorge Edison Toscano Albán y Bolivia Argentina Andachi Ramos el 15,55% los derechos y acciones de su propiedad.

	<p>5. Derechos y Acciones sobrantes a favor de Los cónyuges Amable López Sanguano y la señora María Tránsito Inaquisa, quienes adquirieron mediante adjudicación hecha en la transacción celebrada con el señor Marcelo Ruales Martínez, propietario de la hacienda San Joaquín, según acuerdo Ejecutivo número 2128 de la Junta militar de Gobierno, protocolizado el 12 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo del Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de julio de 1964.</p> <p><b>POSESIÓN EFECTIVA:</b></p> <p>Mediante Acta Notarial de fecha 06 de octubre de 2006, celebrada ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de noviembre de 2006, los señores Luis Marcos, Luis Enrique, María Elvia y María Berónica López Iñaquiza; y, María Tránsito López Iñaquiza; y María Tránsito Iñaquisa López, en calidad de herederos y cónyuge sobreviviente, respectivamente, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Luis Amable López Sanguano.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<b>Norte:</b> Camino público;
	<b>Sur:</b> Terrenos de a Hacienda Alvarez;
	<b>Este:</b> Lote número quince de Miguel López; y.
	<b>Oeste:</b> Terrenos de la Hacienda Álvarez.
	<b>Superficie:</b> 4500 m <sup>2</sup>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varios otorgamientos.			
<b>A FAVOR DE:</b>	Varios copropietarios.			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias fechas de celebración.			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción.			

<b>CERTIFICADO DE GRAVÁMENES</b>	Certificado de gravámenes No. C50013962001, de fecha 24 de noviembre de 2017, el mismo que menciona que este predio no se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.
--	---

**INFORME TÉCNICO**

<b>N° de Predio:</b>	658835 / 165229 ✓							
<b>Clave Catastral:</b>	32512 01 013 / 32512 01 001V ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1) / D3(D203-80) ✓							
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup> ✓							
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada ✓ / (D) Sobre línea de fábrica ✓							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural / (RU2) Residencial urbano 2 ✓							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>		<b>Predio No. 658835 Rural (Cambia)</b>		<b>Predio No. 162529 Urbano (Se Mantiene)</b>		
				<b>D3(D203-80)</b>		<b>D3(D203-80)</b>		
		<b>Lote mínimo:</b>		<b>200 m<sup>2</sup></b>		<b>200 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Formas de Ocupación:</b>		<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>		<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>		
		<b>Uso principal del suelo:</b>		<b>(RR1) Residencial rural 1</b>		<b>(RU2) Residencial Urbano 2</b>		
	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>		<b>(SRU) Suelo Rural</b>		<b>(SU) Suelo Urbano</b>		
<b>Número de lotes</b>	<b>15</b>							
<b>Consolidación:</b>	66,67%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantaril lado	50% ✓	Energía eléctrica	100% ✓

<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	- Avenida Occidental de 30,00 m ✓	- Pasaje Oe11B de 4,00m ✓ - Pasaje Oe11C variable de 2,95m a de 3,00m ✓
<b>Área Útil de Lotes:</b>	5.741,06 ✓	m <sup>2</sup> 63,19% ✓
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	270,26 ✓	m <sup>2</sup> 2,97% ✓
<b>Área de Protección por Red de Alta Tensión en Lotes:</b>	1.776,85 ✓	m <sup>2</sup> 19,56% ✓
<b>Área de Afectación Vial(Av. Occidental):</b>	666,81 ✓	m <sup>2</sup> 7,34% ✓
<b>Área de Lote en Proceso de Juicio de Prescripción:</b>	631,06 ✓	m <sup>2</sup> 6,94% ✓
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	9.086,04 ✓	m <sup>2</sup> 100,00% ✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando No AZQ-UTV-189-2017 ✓ de fecha 20 de Diciembre del 2017, emitido por el Director de Gestión del Territorio (E) Administración Zonal Quitumbe. ✓</li> <li>• Oficio No: STHV-DMGT-2017-6872 de fecha 18 de Diciembre de 2017, emitido por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda. ✓</li> <li>• Replanteo Vial memorando No AZQ-UTV-183-2017 ✓ de fecha 13 de ✓</li> </ul>
-----------------------	---

	<p>Diciembre del 2017, emitido por el Director de Gestión del Territorio (E) Administración Zonal Quitumbe.</p> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 925 -GP 004780 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 22 de Noviembre de 2017.</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N. 276-AT-DMGR-2017, con fecha 19/12/2017.</li> <li>• Cédula Catastral en Unipropiedad Documento N. 2145 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 15 de Diciembre de 2017.</li> <li>• Cédula Catastral en Unipropiedad Documento N. 2146 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 15 de Diciembre de 2017.</li> <li>• Informe técnico N° 25 UERB-Q 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 20 de Diciembre de 2017 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. 644224 del Predio No. 658835 de fecha 20/11/2017.</li> <li>• No. 644219 del Predio No. 165229 de fecha 20/11/2017.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Arq. Jacqueline A. Paredes E., con fecha Noviembre 2017.</li> </ul>
--	---

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%.



- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 15, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Se identifican los siguientes lotes que al encontrarse afectados por el área de protección de red de alta tensión y quedando con un área útil menor al 50% solo se los identificara por su grado de afectación:

LOTE	% ÁREA UTIL
6 ✓	32,73 ✓
7 ✓	16,09 ✓
8 ✓	35,39 ✓

#### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 66,67% de consolidación de viviendas, para el Predio No. 658835 con Zonificación A7(A50002-1) y Clasificación del Suelo (SRU) Suelo Rural, se identifican los Lotes: 1, 2, 3, 4, 5 y 6. En el que se propone el cambio de Zonificación a D3(D203-80), Lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Uso principal del suelo (RR1) Residencial rural ✓. Manteniendo la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural. ✓
- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 66,67% de consolidación de viviendas, para el Predio No. 165229 con Zonificación D3(D203-80) y Clasificación del Suelo (SU) Suelo Urbano, se identifican los Lotes: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15. En el que se mantendrá la Zonificación en D3(D203-80), Lote mínimo de 200 m<sup>2</sup>, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2. Manteniendo 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.276-AT-DMGR-2017, de fecha 19/12/2017, que establece:

#### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “San Marcelo 1” de la Parroquia Le Ecuatoriana, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San Marcelo 1” de la Parroquia Le Ecuatoriana, en general presenta Riesgo Moderado Mitigable (lotes 2, 3, 4, 7, 9, 10) y Riesgo Bajo para el resto de lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “San Marcelo 1” de la Parroquia Le Ecuatoriana presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “San Marcelo 1” de la Parroquia Le Ecuatoriana, así como la región sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “San Marcelo 1” de la Parroquia Le Ecuatoriana, 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

### Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y dentro de lotes en la zona de

“SAN MARCELO 1”

Página 11 de 13

mayor pendiente para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

- Además se recomienda que los lotes que presenten cortes de terreno (2, 3, 4, 7, 9, 10) realicen las respectivas obras de protección en base a un estudio técnico que justifique la solución a la potencial problemática.

#### **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 regulación constructiva 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 "San Marcelo 1", 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 "San Marcelo 1", 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.

#### **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 Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico y del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **“San Marcelo 1” a favor de sus Copropietarios** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Pablo Melo O.  
**Coordinador UERB-Q**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SEMI-LLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA</b>	21/12/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	21/12/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	21/12/2017	