

Oficio No.: SG- 0280
Quito D.M., 23 ENE. 2018
Ticket GDOC: 2017-177906

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

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 278193, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne", a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0073, 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 22 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 278193, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne", 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

Diego Cevallos Salgado
27/01/2018

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No.

A

0073

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente.

Ref. Trámite No. 2017-177906

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 278193, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3486 de Noviembre 30 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 278193 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne".

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,

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: 22 ENE 2018 Hora 8:21
Nº. HOJAS - ANEXO -
Recibido por: *[Firma]*

ORDENANZA No.**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar 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 “Reina del Cisne”, tiene una consolidación del 61.54%; al inicio del proceso de regularización contaba con 18 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 52 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 títulos 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 “Reina del Cisne”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

ORDENANZA No.

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 1 de noviembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central; Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Delegada del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Liliana Malquín, Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Fabián Valencia, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 005-UERB-OC-SOLT-2017, de 01 de Noviembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Reina del Cisne", 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 DEL PREDIO 278193 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "REINA DEL CISNE", 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 "Reina del Cisne", ubicado en la parroquia Conocoto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

ORDENANZA No.

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

| | |
|-------------------------------------|---|
| Zonificación actual: | D3(D203-80) / (A31PQ) |
| Lote mínimo: | 200m2 ✓ |
| Forma ocupación del suelo: | (D) Sobre Línea de Fábrica / (A) Aislada ✓ |
| Uso principal del suelo: | (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural |
| Número de lotes: | 13 ✓ |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano / (SU) Suelo Urbano |
| Área útil de lotes: | 3.944,48m2 ✓ |
| Área de Vías y Pasajes: | 726,27m2 ✓ |
| Área Protección de Quebrada (Lotes) | 1.107,82m2 ✓ |
| Área bruta del terreno (Área Total) | 5.778,57m2 ✓ |

El número total de lotes es de 13, signados del uno (1) al trece (13) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente, esto es D3(D203-80) / (A31PQ), lote mínimo: 200m2, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica / (A) Aislada, uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural.

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

Artículo 5.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la

ORDENANZA No.

Administración Zonal Los Chillos, 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.

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Reina del Cisne", 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. 160-AT-DMGR-2017, fecha 30 de Agosto del 2017, el mismo que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** (predios 5,6 y 7) y **Riesgo Alto** (predios 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14) frente a movimientos de remoción en masa.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por cuanto al ser construcciones informales, no justifican el cumplimiento de la NEC y se consideran viviendas con vulnerabilidad.*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador.*

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

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

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

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

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, canalización de aguas.)*

ORDENANZA No.

- *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
NORMATIVA VIGENTE:**

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

- *Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
 1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- *También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".*
- *En el proyecto se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza N°041 y su modificatoria N°0127 y ordenanza N°172 y su Reformatoria N°.432)*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

ORDENANZA No.

- *Después de la regularización de AHHYC en las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.*
- *Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración Zonal Los Chillos que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
- *Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.*

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural. Es decir cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio "Reina del Cisne", es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad del terreno (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada*

ORDENANZA No.

posteriormente por la DMGR, debido a características poco favorables que se observaron en varios sitios.

- Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá concluir el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una pequeña inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.
- Coordinar con la Comisaría de construcciones de la Administración Zonal Los Chillos para la realización de inspecciones del área en análisis y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Se recomienda respetar el borde superior de quebrada previamente aprobado por Avalúos y Catastros en el documento "Guía Nro. 304 de 2001-10-18" así como la participación comunitaria en el mantenimiento del mismo, sobre todo en temporada de lluvias ya que es un factor detonante para la erosión de suelo, infiltración de agua pudiendo generar fenómenos de remoción en masa.
- Informar a los propietarios de los lotes 8,9,10,11,12,13,14 que se debe respetar en borde superior de quebrada, propietarios que deben tener especial consideración con el manejo de aguas de escorrentía ya que a futuro pudiera afectar las construcciones, por lo que se sugiere que los propietarios de los lotes en mención tengan consideración especial en el uso del suelo correspondiente a su lote; que eviten la construcción de nuevas viviendas y/o ampliaciones en planta y elevación de sus viviendas hasta que realicen los estudios de suelo correspondientes; y que en caso de presentarse probables cambios de los factores geotécnicos del suelo a futuro, los propietarios serán responsables de garantizar su estabilidad e implementar las medidas y obras de mitigación.
- Organizar y coordinar mingas comunitarias para la construcción de cunetas horizontales que permita un mejor manejo de escorrentías superficiales para asegurar la estabilidad de taludes que se generaron por cortes al terreno para la apertura de calles, pasajes y edificaciones y que al momento de la visita se encontraban sin ninguna protección.
- La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Los chillos o de ser el caso, la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal 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 sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado."

Artículo 6.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 61.54% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

Los pasajes que se aprueban son los siguientes:

| | |
|-------------|--------|
| Pasaje Oe4B | 6.00m. |
| Pasaje N2B | 6.00m. |

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% |
| Agua Potable | 50% |
| Alcantarillado | 50% |
| Electricidad | 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 denominado "Reina del Cisne" 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 Los Chillos 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 "Reina del Cisne" 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 del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Reina del Cisne" 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

ORDENANZA No.

los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "Reina del Cisne" 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 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 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 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

ORDENANZA No.

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

Abg. Diego Cevallos
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 del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos
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,

0105
ciento
cinco

SOLICITUD DE REGULARIZACION DE BARRIOS (AHHYC)

Número:

Quito, ___ de ___ del ___

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De nuestras consideraciones:

Los abajo firmantes, miembros de la Directiva a nombre y representación de la organización:

_____ *Reina del Cisne* _____

ante usted comparecemos y atentamente solicitamos se sirva disponer:

Aprobación como Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado
Reforma de Ordenanza

| |
|--|
| |
| |

1. ANTECEDENTES

Los datos básicos de nuestro barrio o urbanización son:

Fecha de inicio del asentamiento poblacional: _____

Sector: _____ Parroquia: _____

Acuerdo Ministerial de la Organización Comunitaria #: _____ Fecha: _____

Código Catastral #: _____ # de Predio _____

Escritura

A favor de Organización Social

A favor personas Naturales

0104
 cinco
 wato

INFORMACION ADICIONAL PARA SOLICITUDES POR PRIMERA VEZ

Se acompaña croquis del barrio con indicación de sector, vías manzanas y lotes Señalamiento de su ubicación en la hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar, Los servicios con que cuenta actualmente el barrio con relación a las calles que lo circundan son:

| Nombre de la calle | Agua | Alcantarill. | Energía Eléctrica | Alumbrado Público | Tipo Vía | Material Vía | Aceras y Bordillos | Ancho de Vía |
|--------------------|------|--------------|-------------------|-------------------|----------|--------------|--------------------|--------------|
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| (Ayuda para llenar cuadro de información sobre el barrio) | |
|---|---|
| Agua Potable | Si o No |
| Alcantarillado | Si o No |
| Energía Eléctrica | Si o No |
| Alumbrado Público | Si o No |
| Tipo de Vía | Avenida, Calle Principal, Secundaria, Calle de Retorno, Pasaje Peatonal, Autopista, Carretera o Camino /Sendero |
| Material de la Vía | Asfalto, Piedra, Adoquinado, Lastre, Tierra |
| Aceras y Bordillos | Parcial o No tiene |
| Ancho de Vías | Dimensión en Metros |

Datos sobre escritura global del predio:

Notaria: _____ Fecha de Celebración: _____

Nombre y apellido de los propietarios actuales: _____

Fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad _____

Promesas de Compra Venta

(Varias)

Recibos

| | |
|----|----|
| SI | NO |
|----|----|

0103
ciento
tres

Fraccionamiento Autorizado: SI _____ NO _____

IERAC – INDA _____ Municipio _____

Otro _____

Tenencia:

| | | |
|-------------------|--------------------|--|
| <u>Con título</u> | Escritura | |
| | Comuna | |
| | Promesa Com. Venta | |
| | Contrato Privado | |

Sin título

| | |
|----------------|--|
| Invasión | |
| Amp. Posesor | |
| Juicio Prescr. | |
| Acuerdo Mutuo | |
| Comuna | |

Tiempo de Posesión (Años): _____

Nombre y Dirección domiciliaria de la organización o su representante: _____

Número telefónico de la Organización o su representante: _____

Certificación del nombramiento del representante legal otorgado por la autoridad competente.

Otorgado por: _____ Fecha: _____

Oficio No. _____ Periodo _____

Atentamente, 

Nombre: Hugo Maza A.

Cargo: Presidente.

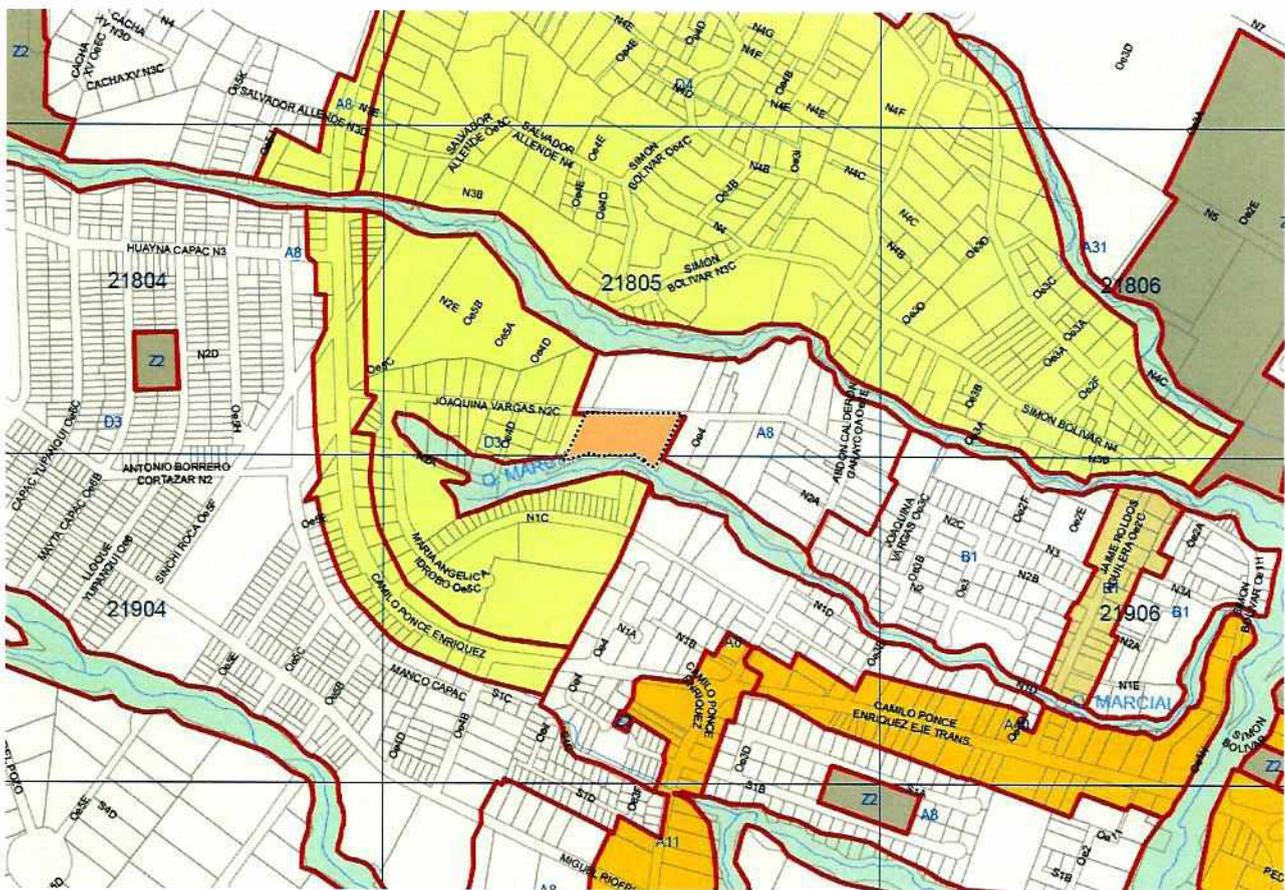
Nombre: _____

Cargo: _____

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "REINA DEL CISNE"

**EXPEDIENTE Nº 113 ZCH
INFORME Nº. 05-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: REINA DEL CISNE

Parroquia: CONOCOTO
Barrio/Sector: SIN NOMBRE 80
Administración Municipal: LOS CHILLOS

| | | | |
|-------------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| Drenajes | Protec. Beateno | Resid Urbano 1 | Resid Rural 2 |
| Lotes | Industrial 2 | Resid Urbano 2 | P. Ecol/Conser. Patri. N |
| USO_RUQ_VI | Industrial 3 | Resid Urbano 3 | RN/Prod. Sostenible |
| Agrícola Resid. | Industrial 4 | Resid Urbano 1A | RNNR |
| Área promoción | Patrimonial | Resid Urbano 1QT | |
| Equipamiento | Multiple | Resid Rural 1 | |



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Interés Social denominado Reina del Cisne se ubica en la parroquia de Conocoto, surge a raíz de la compra de un lote de terreno por un grupo de personas, en el año de 1999, al señor Presbitero Segundo Baltazar Sosa Vargas; a raíz de esta compra se conforma un asentamiento de hecho compuesto por varios copropietarios quienes actualmente cuentan con una consolidación del 61,54%.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio, realizó la inspección el 3 de julio al Asentamiento en la misma se verificó que solo los lotes que colindan con la vía principal cuentan con servicios básicos, y los lotes internos producto del fraccionamiento no han logrado gestionar la obtención de servicios que les permita mejorar la calidad de vida.

En lo que se refiere a la actividad laboral los moradores, en su gran mayoría, comerciantes, amas de casa o empleadas domésticas; no cuentan un trabajo estable motivo por el cual expresan que la mayoría de habitantes del asentamiento no tienen ingresos que les permitan cubrir la canasta básica familiar.

Las viviendas del sector son en un 50 % son unifamiliares, no cuentan con obras de infraestructuras, los pasajes internos están abiertos pero son de tierra.

Adicionalmente se debe mencionar que se socializó el porcentaje área verde requerido para la regularización de acuerdo a la ley, sin embargo en el año 2005, mediante Título de Crédito 61002306760, los moradores cancelaron el valor por concepto de compensación de áreas verdes.

Dentro de la socialización del proceso de regularización los moradores han creado una organización AD-HOC para el proceso de regularización, nombrando al Sr. Hugo Maza Agila como representante del asentamiento, su objetivo principal es poder contar con una seguridad jurídica que les permita acceder a los servicios básicos y demás obras de infraestructura; puesto que hasta la presente fecha solo han logrado legalizar promesas de compraventa por lo que cuentan con escrituras en derechos y acciones.

Por lo expuesto es el criterio de esta unidad recomendar que se considere al asentamiento como de interés social y se continúe con el proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

| | |
|--|---|
| ASENTAMIENTO DENOMINADO: | REINA DEL CISNE ✓ |
| TIPO DE ORGANIZACIÓN: | AD-HOC |
| PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL: | Hugo Maza Agila ✓ |
| AÑOS DE ASENTAMIENTO: | 18 años ✓ |
| CONSOLIDACION: | 61.54% ✓ |
| Nº DE LOTES: | 13 ✓ |
| No. COPROPIETARIOS | 12 ✓ |
| POBLACIÓN BENEFICIARIA: | 52 ✓ |
| DOCUMENTOS ANEXOS: | <ul style="list-style-type: none"> • Oficio s/n de fecha 23 de abril del 2017, del Barrio REINA DEL CISNE que informa se designa al señora Hugo Maza Agila como representante del barrio en el proceso de regularización • Listado de Copropietarios emitido por el asentamiento. |

7710

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO

"REINA DEL CISNE"

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "REINA DEL CISNE", se encuentra asentado sobre el Lote de terreno, situado en la Parroquia Conocoto, de una superficie de 6.040m², conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NUMERO DOS, BARRIO LA VICTORIA

PARROQUIA: CONOCOTO

LINDEROS:

NORTE.- Calle pública denominada Segunda Transversal.

SUR.- Quebrada.

ESTE.- Lote de Segundo Juan Sosa Vargas.

OESTE.- Terreno de María Tránsito Sosa Vargas.

SUPERFICIE: 6.040m²

PROPIETARIO:

1. MÁXIMO VALENTIN ARMIJOS GUTIERREZ E INES MARIA TORRES TENESACA
2. HUGO MAZA AGILA E IRMA LALANGUI GUAJALA
3. LUIS HERRERA Y ANA LUCIA TORRES TENESACA
4. CONSTANTE EDUARDO CHOCHO CORREA Y MARIA MANUELA QUINDE GUAMAN
5. TEOFILO JIMENEZ FLORES Y JENNY TORRES TENESACA
6. WILMER LALANGUI GUAJALA Y MARIA CUMBICUS FLORES
7. CARMEN TENESACA TRUJILLO Y VIRGILIO PALACIOS
8. MARIA TERESA ARMIJOS GUTIERREZ Y LUIS HUMBERTO GUACHISACA
9. WASHINGTON JUMBO ESPINOSA E ISABEL AGUAS GALLARDO
10. AMADA GUZMAN POSSO, casada, excluida de bienes
11. RICHARD ARNULFO FALCONI LIZANO
12. LIVIO MEDARDO LIZANO GAMBOA Y MARIA DEL CARMEN ACOSTA SILVA

FORMA DE ADQUISICION.-

1. Mediante escritura de compra venta de celebrada el 14 de junio de 1999, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el 5 de agosto de 1999, Prebistero Segundo Baltazar Sosa Vargas vende en forma proindiviso y en partes iguales a favor de Máximo Valentín Armijos Gutiérrez y otras once personas, el lote de terreno identificado como el No. DOS, ubicado en Conocoto, cantón Quito, Provincia de Pichincha de una superficie de 6.040m2.

1.1. Mediante Posesión Efectiva otorgada el 24 de marzo del 2006, ante el Notario Trigésimo Tercero Dr. Nelson Prado, inscrita el **29 de marzo de 2006**; se concede la Posesión Efectiva de los bienes de **Carmen Ricardina Tenesaca Trujillo** a favor de sus hijos: DIEGO ALBERTO, JOSE VIRGILIO, ROSANA MERCEDES, GERMANICO MIGUEL PALACIOS TENESACA.

OBSERVACIONES:

Dentro de Expediente consta una autorización de fraccionamiento ZV_CU_832 de fecha 05 de octubre de 2005, dentro del mismo consta que se contribuye con un valor monetario por el área comunal correspondiente al fraccionamiento en 7 lotes, sin embargo este no fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

| CERTIFICADO DE GRAVAMENES | | |
|---|---|------------|
| DESCRIPCION DEL INMUEBLE | LOTE DE TERRENO signado con el número DOS, Barrio La Victoria | |
| PARROQUIA | CONOCOTO | |
| CERTIFICADO | C110240211001 | |
| FECHA | 14/06/2017 | |
| OBSERVACION ES | NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVAMENES HIPOTECARIOS, NI EMBARGOS. | |
| Existe una Prohibición de enajenar de los derechos y acciones que le corresponde a la demandada María Manuela Quinde Guamán, dictado por la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio Ejecutivo 16659-2015. | | |
| No. | PROPIETARIOS | PORCENTAJE |
| 1 | MÁXIMO VALENTIN ARMIJOS GUTIERREZ E INES MARIA TORRES TENESACA | 100 |
| 2 | HUGO MAZA AGILA E IRMA LALANGUI GUAJALA | |
| 3 | LUIS HERRERA Y ANA LUCIA TORRES TENESACA | |
| 4 | CONSTANTE EDUARDO CHOCHO CORREA Y MARIA MANUELA QUINDE GUAMAN | |

| | | |
|--------------|---|------------|
| 5 | TEOFILO JIMENEZ FLORES Y JENNY TORRES TENESACA | |
| 6 | WILMER LALANGUI GUAJALA Y MARIA CUMBICUS FLORES | |
| 7 | CARMEN TENESACA TRUJILLO Y VIRGILIO PALACIOS | |
| 8 | MARIA TERESA ARMIJOS GUTIERREZ Y LUIS HUMBERTO GUACHISACA | |
| 9 | WASHINGTON JUMBO ESPINOSA E ISABEL AGUAS GALLARDO | |
| 10 | AMADA GUZMAN POSSO, casada, excluida de bienes | |
| 11 | RICHARD ARNULFO FALCONI LIZANO | |
| 12 | LIVIO MEDARDO LIZANO GAMBOA Y MARIA DEL CARMEN ACOSTA SILVA | |
| TOTAL | | 100 |

| POSESION EFECTIVA | |
|-------------------|---|
| CAUSANTE | CARMEN TENESACA TRUJILLO |
| 1 HEREDEROS | DIEGO ALBERTO, JOSE VIRGILIO, ROSANA MERCEDES, GERMANICO MIGUEL PALACIOS TENESACA |
| NOTARIA | TRIGESIMA TERCERA |
| OTORGAMIENTO | 24/03/206 |
| INSCRIPCION | 29-mar-06 |

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Reina del Cisne", se encuentra asentado sobre un macro lote de una Superficie 6.040 m2, ubicado en la parroquia de Conocoto, del Cantón Quito; Adquirido por Máximo Valentín Armijos Gutiérrez y otras once personas, el lote de terreno identificado como el No. DOS.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y sus formas de adquisición del macro lote, conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|---------------------------------|--------|----------------|-----|--------------|----------|--|
| Nº de Predio: | 278193 ✓ | | | | | | | | |
| Clave Catastral: | 21805 06 007 ✓ | | | | | | | | |
| REGULACIONES SEGÚN IRM. | | | | | | | | | |
| Zonificación: | D3(D203-80) / (A31PQ) ✓ | | | | | | | | |
| Lote mínimo: | 200m2 ✓ | | | | | | | | |
| Forma de Ocupación del suelo | (D) Sobre Línea de Fábrica / (A) Aislada | | | | | | | | |
| Uso principal del suelo: | (RU2) Residencial Urbano 2/ (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del patrimonio natural | | | | | | | | |
| Clasificación del Suelo: | (SU) Suelo Urbano / (SU) Suelo Urbano | | | | | | | | |
| Cambio de Zonificación: | APLICA (SI – NO) | Zonificación: | | | | | | | |
| | NO | Lote mínimo: | | | | | | | |
| | | | Formas de Ocupación: | | | | | | |
| | | | Uso principal del suelo: | | | | | | |
| Cambio de Clasificación: | NO | Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano | | | | | | | |
| Número de lotes | 13 | | | | | | | | |
| Consolidación: | 61.54% | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzadas | 0.00% | Aceras | N/A | Bordillos | N/A | |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 50% | Alcantarillado | 50% | Electricidad | 50% | |
| Anchos de vías y Pasajes | Calle N2C Joaquín Vargas(Pública) ✓ | | | 10.00m | Pasaje Oe4B | | 6.00m. | | |
| | | | | | Pasaje N2B | | 6.00m. | | |
| Área Útil de Lotes | 3.944,48 ✓ | | m2. | | | | | 68,26% ✓ | |
| Área de Pasajes | 726,27 ✓ | | m2 | | | | | 12.57% ✓ | |
| Área Protección de Quebrada (Lotes) | 1.107,82 ✓ | | m2 | | | | | 19.17% ✓ | |
| Área bruta del terreno(Área Total) | 5.778,57 ✓ | | m2. | | | | | 100% ✓ | |

| | |
|-----------------------|---|
| ANEXO TÉCNICO: | <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informes de Regulación Metropolitana N° 641995, de fecha 30 de Octubre 2017 <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none">• Implantación general / Ubicación / Cortes / Vías / Cronograma de obras / Cuadro de Áreas y Linderos, firmado por el profesional Ing. Rafael Neira con fecha Octubre 2017.• 1 CD con archivo digital. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 451-GP002863, con fecha 19 de Julio del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico N° 05-UERB-OC-2017 de fecha 27 de Junio del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORMES REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none">• Memorando N° 226-CT-AZCH, con fecha 04 de Septiembre del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chilllos <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° DMC-UFAC-12351, con fecha 31 Octubre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. 1798 del 31 de octubre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro,• Oficio N° 2300 EYSIG, con fecha 06 Septiembre del 2017, que contiene Informe Técnico de Accidentes Geográficos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° SGSG-DGMR-AT-2017-940, de fecha 30 de Agosto de 2017 e Informe No. 160-AT-DMGR-2017, fecha 30 de Agosto del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. |
|-----------------------|---|

CONCLUSIONES

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

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.160-AT-DMGR-2017, fecha 30 de Agosto del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** (predios 5,6 y 7) y **Riesgo Alto** (predios 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14) frente a movimientos de remoción en masa.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por cuanto al ser construcciones informales, no justifican el cumplimiento de la NEC y se consideran viviendas con vulnerabilidad.*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "REINA DEL CISNE" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador.*

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

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

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES NORMATIVA VIGENTE:

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

- *Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
 1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- *También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicas que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la*

prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.

- En el proyecto se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza N°041 y su modificatoria N°0127 y ordenanza N°172 y su Reformatoria N°.432)
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Después de la regularización de AHHYC en las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que se realice un estudio estructural y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración Zonal Los Chillos que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.
- Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural. Es decir cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en el barrio "Reina del Cisne", es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad del terreno (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular el Factor de Seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a características poco favorables que se observaron en varios sitios.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC y con trazado vial aprobado la EPMAPS podrá concluir el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una pequeña inclinación, de esta forma mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando infiltración al terreno.*
- *Coordinar con la Comisaria de construcciones de la Administración Zonal Los Chillos para la realización de inspecciones del área en análisis y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.*
- *Se recomienda respetar el borde superior de quebrada previamente aprobado por Avalúos y Catastros en el documento "Guía Nro. 304 de 2001-10-18" así como la participación comunitaria en el mantenimiento del mismo, sobre todo en temporada de lluvias ya que es un factor detonante para la erosión de suelo, infiltración de agua pudiendo generar fenómenos de remoción en masa.*
- *Informar a los propietarios de los lotes 8,9,10,11,12,13,14 que se debe respetar en borde superior de quebrada, propietarios que deben tener especial consideración con el manejo de aguas de escorrentía ya que a futuro pudiera afectar las construcciones, por lo que se sugiere que los propietarios de los lotes en mención tengan consideración especial en el uso del suelo correspondiente a su lote; que eviten la construcción de nuevas viviendas y/o ampliaciones en planta y elevación de sus viviendas hasta que realicen los estudios de suelo correspondientes; y que en caso de presentarse probables cambios de los factores*

geotécnicos del suelo a futuro, los propietarios serán responsables de garantizar su estabilidad e implementar las medidas y obras de mitigación.

- *Organizar y coordinar mingas comunitarias para la construcción de cunetas horizontales que permita un mejor manejo de escorrentías superficiales para asegurar la estabilidad de taludes que se generaron por cortes al terreno para la apertura de calles, pasajes y edificaciones y que al momento de la visita se encontraban sin ninguna protección.*
- *La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Los chillos o de ser el caso, la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal 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 sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado."*

VIAS:

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Reina del Cisne", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 18 años de existencia, con 61.54% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "REINA DEL CISNE", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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."

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

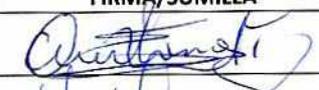
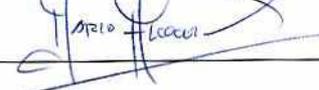
SOLICITUD:

- 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 Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "REINA DEL CISNE", parroquia "Conocoto", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LÍZARZABURU
 Delegado de la Dirección UERB –
 Oficina Central

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|--|----------|---|
| ELABORADO POR: | DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL | 01/11/17 |  |
| ELABORADO POR: | ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO | 01/11/17 |  |