

Oficio No.: SG- 0279  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-194224

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. 1345525, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande", II Etapa, a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0051, 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 del predio No. 1345525, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande", II Etapa, 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.

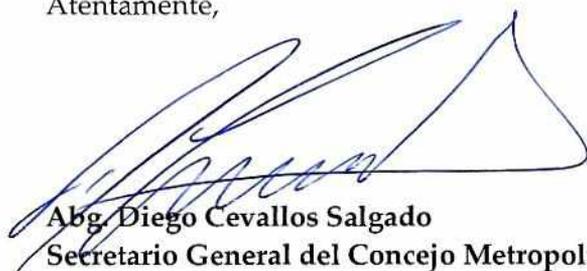
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

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*  
*19/01/2018*

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0051

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194224

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 1345525, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0018 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 1345525 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande".

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,



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 16.H.39

Nº. HOJAS DOS

Recibido por: 

Cuest. Fr. 10 de 9  
ante

0134

## 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 “San Francisco de la Tola Grande” II Etapa, tiene una consolidación del 83.33%; al inicio del proceso de regularización contaba con 19 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 48 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 “San Francisco de la Tola Grande” II Etapa, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad. *et*

## 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*

**ORDENANZA No.**

*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, 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 reformado 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

## ORDENANZA No.

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;
- 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 21 de Diciembre del 2017 en la Administración Zonal Tumbaco, 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; Arq. Roberto Aguilar, Administrador Zona Tumbaco; Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica (E) Zona Tumbaco; Ing. Elizabeth Carrión, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Cristina Gutiérrez, Delegada de la Dirección de Gestión del Territorio, Zona Tumbaco; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 15-UEB-OC-SOLT-2017, de 21 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, 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;**

**ORDENANZA No.**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 1345525; SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA, 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 Francisco de la Tola Grande" II Etapa, ubicado en la parroquia Tumbaco, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

**Artículo 2.-** Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A8(A603-35) ✓
Lote mínimo:	600 m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓ <i>df</i>
Número de lotes:	12 ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓

## ORDENANZA No.

Área útil de lotes:	5.558,77m <sup>2</sup>
Área de Pasajes:	107,39m <sup>2</sup>
Área Afectación Vial (Lotes)	181,77m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Área Total)	5.847,93m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente, esto es D4(D303-80); Lote mínimo: 300m<sup>2</sup>; Forma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica, Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

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

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: lotes 6, 7 y 8.

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Tumbaco, 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 "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, 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.293-AT-DMGR-2017, fecha 20 de diciembre del 2017, el mismo que establece:



## ORDENANZA No.

- 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 la calle de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos vecinos.
- En el mismo sentido, es importante que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.

#### **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 Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa”, 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 Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa”, 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.

**ORDENANZA No.**

**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 Desarrollo y Ordenamiento Territorial*, (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "San Francisco de la Tola Grande II Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, 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 83.33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

## ORDENANZA No.

Pasaje E10B 3.28 m

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100% ✓
Agua Potable	20% ✓
Alcantarillado	20% ✓
Electricidad	20% ✓

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (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 "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del

**ORDENANZA No.**

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 civiles y de infraestructura.

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;.

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

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

**Artículo 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se 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 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

**ORDENANZA No.**

**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 .....

**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 de .....de ..... y ..... de ..... del 20...- Quito,

**Abg. Diego Cevallos**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

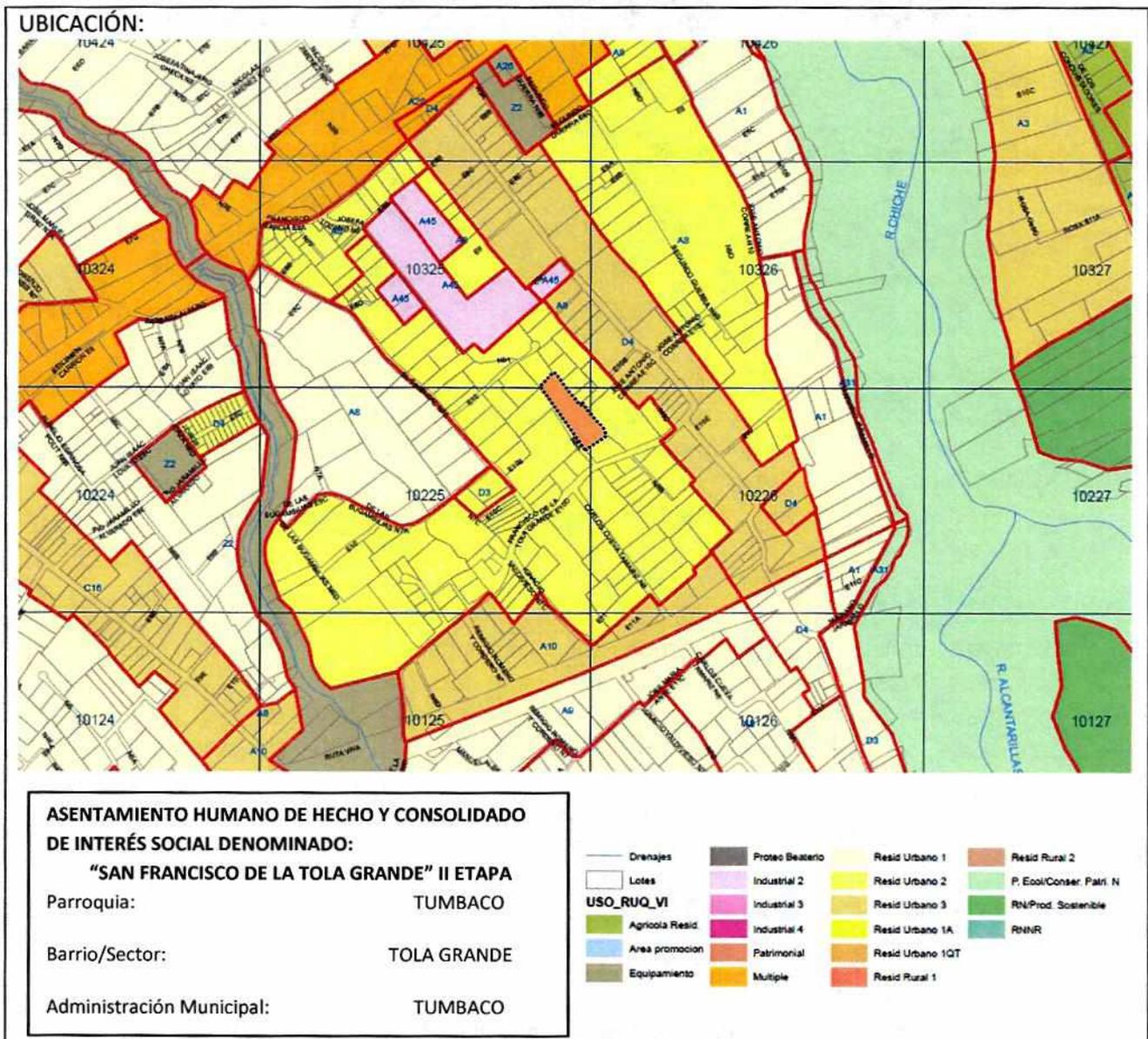
**Dr. Mauricio Rodas Espinel**  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

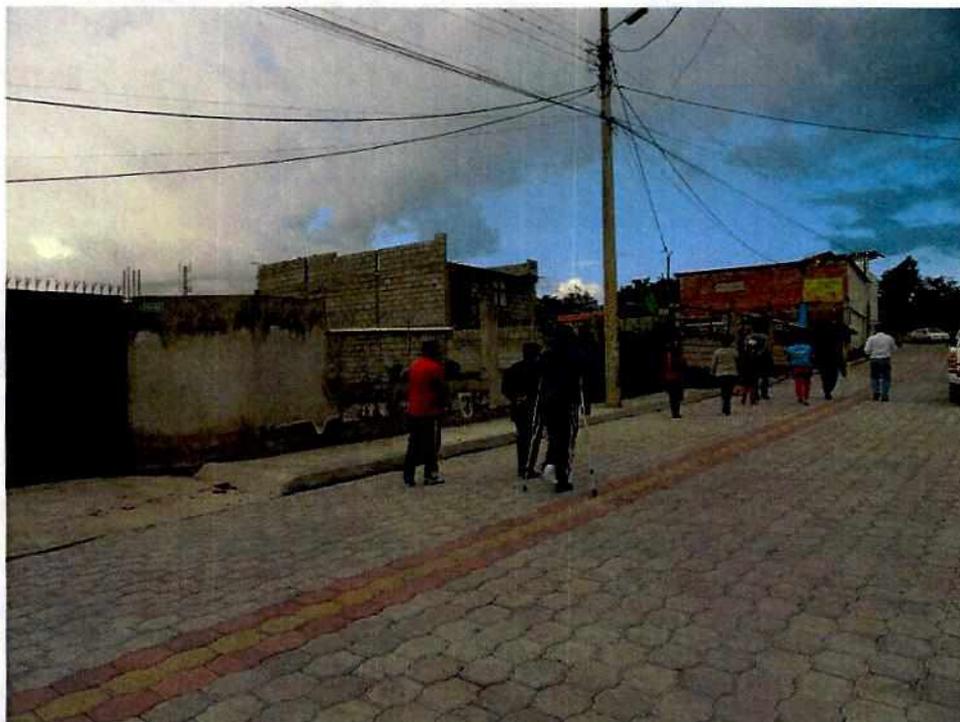
**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel

, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito, *et*

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS  
 SOCIAL DENOMINADO:  
 "SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA, A FAVOR DE SUS  
 COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 81 ZT  
 INFORME Nº. 015-UERB-OC-SOLT-2017**





### **ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “San Francisco de la Tola Grande” II Etapa, se conforma hace 19 años a raíz de las ventas en derechos y acciones de un lote de terreno ubicado en la parroquia de Tumbaco. A lo largo de los años los habitantes se han asentado en el sector y consolidan el asentamiento, que en la actualidad refleja un 83.33% de consolidación, en relación a las construcciones existentes en los 12 lotes a fraccionarse.

La mayoría de lotes cuentan con todos los servicios básicos, los mismos que han sido realizados por el Municipio ya que se encuentran colindantes con una vía pública. Al ubicarse en el sector más consolidado de la parroquia no cuentan un espacio para el área verde, sin embargo se encuentran aledaños a un espacio público, dotado con juegos infantiles.

Los moradores del asentamiento son de escasos recursos económicos, la mayoría son comerciantes, por lo que un 60% de ellos manifiesta no tienen estabilidad laboral lo que les impide asegurarse de cubrir la canasta básica familiar regularmente.

El principal objetivo de los moradores del asentamiento es poder contar con las escrituras individuales que les garanticen la seguridad jurídica sobre sus tierras, razón lo cual han conformado una organización social AD-HOC para que encamine el

proceso de regularización, eligiendo como representante al Sr. Fernando Chamorro para el proceso de regularización.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para considerar al asentamiento de interés social y continuar con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	"SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. FERNANDO CHAMORRO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	19 AÑOS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	83.33 %
<b>Nº DE LOTES:</b>	12 LOTES
<b>COPROPIETARIOS</b>	8
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	48
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de Asamblea de fecha 15 de marzo del 201, nombrando al representante del proceso de regularización.</li> <li>• Listado Copropietarios del Asentamiento.</li> </ul>

### INFORME LEGAL

#### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO

#### "SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA, se encuentra asentado sobre un macro Lote de terreno, situado en la Parroquia de Tumbaco, sector La Tola, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

#### LOTE DE TERRENO

**LINDEROS:**

Norte.- Quebradilla.

Sur.- Quebradilla en una parte y en otra propiedad de la señora Dolores Ulco.

Oriente.- Con propiedad del señor Aurelio Ortuno y zanja propia.

Occidente.- Con propiedad del señor Baltazar Coyago, zanja propia.

**SUPERFICIE.- NO DETERMINA SUPERFICIE**

**PROPIETARIOS:**

- A. JUAN FRANCISCO SILVA MADRIL Y MAYRA ALEXANDRA VASQUEZ GALARZA
- B. LUZ AMERICA SANTILLAN SANCHEZ y Javier Fernando Sánchez Bastidas, (Usufructo)  
JUAN DIEGO SANCHEZ SANTILLAN Y CRISTIAN XAVIER SANCHEZ SANTILLAN, (Nuda Propiedad)
- C. LUIS FABIAN DIAZ PROAÑO Y MARIA ANGELA VEGA DIAZ
- D. ROSALINO EUSIVES CHAMORRO REVELO, casado con Carmela Díaz.  
ALCIVAR FERNANDO CHAMORRO DIAZ, casado con Tamara Jazmín Paillacho Mosquera.  
SAMUEL RODRIGO CHIRIBOGA CASTILLO casado con Ilma Merci Chamorro Díaz.
- E. GUIDO MARCIAL VARGAS PEREZ Y MARIA LETICIA VEGA
- F. LEONARDO VEGA TROYA E ISOLINA PEREZ SORIA
- G. ANGEL POLIVIO RUBIO PINO Y MARIA DEL CARMEN VEGA DIAZ
- H. MARGARITA ULCO

**ANTECEDENTE Y FORMAS DE ADQUISICION DEL LOTE.**

- A. Mediante escritura celebrada el 19 de septiembre de 2008, ante el Notario Vigésimo Tercero de Quito, Dr. Gabriel Urquiza, inscrita el 28 de Noviembre de 2008, César Gustavo Salinas Díaz y Germania Del Carmen Vega Herrera, VENDE a favor de JUAN FRANCISCO SILVA MADRIL Y MAYRA ALEXANDRA VASQUEZ GALARZA, el 14.16% de derechos y acciones sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco, Habiendo adquirido mediante escritura celebrada el 18 de julio de 2001, ante el Notario Trigésima Primera de Quito, Dra. Mariela Pozo, inscrita el 7 de agosto de 2001, por compra a Margarita Ulco.
- B. Mediante escritura celebrada el 21 de Agosto de 2002, ante el Notario Primero de Puerto Quito, Dr. Napoleón Borja, inscrita el **19 de septiembre de 2002**, Telmo Manuel Vega Troya y María Angélica Díaz Collahuazo, VENDE a favor de LUZ AMERICA SANTILLAN SANCHEZ, de estado civil casada con el señor Javier Fernando Sánchez Bastidas, quien manifiesta que adquiere la nuda propiedad para sus hijos menores de edad JUAN DIEGO

SANCHEZ SANTILLAN Y CRISTIAN XAVIER SANCHEZ SANTILLAN, y el derecho de usufructo para sí, es decir solo a su fallecimiento consolidarán en su favor la propiedad plena de todos los derechos y acciones sobrantes del 50% que poseía, lo que equivale al **2.69%** de derechos y acciones del cincuenta por ciento sobre el lote, situado en la parroquia de Tumbaco.

- C. Mediante escritura celebrada el 1 de octubre de 1999, ante el Notario Vigésimo Séptimo de Quito, Dr. Fernando Polo, inscrita el **12 de enero de 2000**, Telmo Manuel Vega Troya y María Angélica Díaz Collahuazo, VENDE a favor de LUIS FABIAN DIAZ PROAÑO Y MARIA ANGELA VEGA DIAZ, el **11.16%** de derechos y acciones del cincuenta por ciento sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
- D. Mediante escritura celebrada el 20 de julio de 1998, ante el Notario Cuarto de Quito, Dr. Jaime Aillón, inscrita el **28 de octubre de 1998**, Margarita Ulco, VENDE proindiviso y en partes iguales a favor de ROSALINO EUSIVES CHAMORRO REVELO, ALCIVAR FERNANDO CHAMORRO DIAZ Y SAMUEL RODRIGO CHIRIBOGA CASTILLO, el **13.33%** de derechos y acciones sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco, de una superficie de 16.648,00m<sup>2</sup>.
- E. Mediante escritura celebrada el 25 de julio de 1996, ante el Notario Quinto de Quito, Dr. Edgar Terán, inscrita el **12 de febrero de 1998**, Telmo Manuel Vega Troya y María Angélica Díaz Collahuazo, VENDE a favor de GUIDO MARCIAL VARGAS PEREZ Y MARIA LETICIA VEGA DELGADO, el **8.33%** de derechos y acciones del cincuenta por ciento sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
- F. Mediante escritura celebrada el 3 de julio de 1996, ante el Notario Quinto, Dr. Edgar Teran, inscrita el **25 de julio de 1996**, Telmo Vega Troya y María Angélica Collahuazo VENDE a favor de LEONARDO VEGA TROYA E ISOLINA PEREZ SORIA, el **16.66%** de derechos y acciones sobrantes sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
- G. Mediante escritura celebrada el 16 de julio de 1996, ante el Notario Quinto de Quito, Dr. Edgar Terán, inscrita el **25 de julio de 1996**, Telmo Manuel Vega Troya y María Angélica Díaz Collahuazo, VENDE a favor de ANGEL POLIVIO RUBIO PINO Y MARIA DEL CARMEN VEGA DIAZ, el **11.16%** de derechos y acciones del cincuenta por ciento sobre el inmueble, situado en la parroquia de Tumbaco.
- H. Mediante escritura de compra venta celebrada el 1 de julio de 1960, ante el Notario, Dr. Alejandro Troya, inscrita el **14 de octubre de 1960**, Antonio Ulco y Margarita Coyago, venden a MARGARITA ULCO un lote de terreno sin determinar superficie, situado en la

parroquia de Tumbaco.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE</b>	LOTE DE TERRENO	
<b>PARROQUIA</b>	TUMBACO	
<b>CERTIFICADO</b>	C440341481001	
<b>FECHA</b>	17/04/2017	
<b>OBSERVACIONES</b>	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO	
<p>Con fecha 28 de diciembre de 2001, existe un oficio 3505 sin fecha, enviado por el Concejo Metropolitano de Quito, donde dispone la Declarar de utilidad pública y acuerda la ocupación urgente ordenar la expropiación parcial y total de los inmuebles afectados con el tramo entre la Quebrada Rumihuayco y el puente de Río Chiche hasta la Y de Pifo, ubicados en la vía Interoceánica Tumbaco - Pifo entre los cuales consta el nombre de VEGA PEREZ SEGUNDO LEONARDO, VEGA TROYA LEONARDO entre otros.</p>		
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	JUAN FRANCISCO SILVA MADRIL Y MAYRA ALEXANDRA VASQUEZ GALARZA	14,65
2	LUZ AMERICA SANTILLAN SANCHEZ Y JAVIER FERNANDO SANCHEZ BASTIDAS (Usufructo)	2,69
	JUAN DIEGO SANCHEZ SANTILLAN Y CRISTIAN XAVIER SANCHEZ SANTILLAN, (Nuda Propiedad)	
3	LUIS FABIAN DIAZ PROAÑO Y MARIA ANGELA VEGA DIAZ	11,16
4	ROSALINO EUSIVES CHAMORRO REVELO Y CARMELA DIAZ	13,33
5	ALCIVAR FERNANDO CHAMORRO DIAZ Y TAMARA JAZMIN PAILLACHO MOSQUERA	
6	SAMUEL RODRIGO CHIRIBOGA CASTILLO E ILMA MERCI CHAMORRO DIAZ	
7	GUIDO MARCIAL VARGAS PEREZ Y MARIA LETICIA VEGA DELGADO	8,33
	LEONARDO VEGA TROYA Y MARIA ISOLINA PEREZ SORIA	16,66
7	ANGEL POLIVIO RUBIO PINO Y MARIA DEL CARMEN VEGA DIAZ	11,16
8	MARGARITA ULCO (DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES)	22,02
TOTAL		100

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Francisco de la Tola Grande" II Etapa, se encuentra asentado sobre un macro lote ubicado en la parroquia de Tumbaco, del Cantón Quito.

Adquirido mediante escritura Mediante escritura de compra venta celebrada el 1 de julio de 1960, ante el Notario, Dr. Alejandro Troya, inscrita el 14 de octubre de 1960, Antonio Ulco y Margarita Coyago, venden a MARGARITA ULCO un lote de terreno, situado en la parroquia de Tumbaco, sin determinar superficie.

Posteriormente la propietaria realizó varias ventas en derechos y acciones del predio ubicado en Tumbaco en diferentes porcentajes mediante escrituras legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en Tumbaco, 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**

<b>Nº de Predio:</b>	1345525 ✓		
<b>Clave Catastral:</b>	10225 03 005 ✓		
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A8(A603-35) ✓		
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2 ✓		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓		
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano ✓		
<b>Cambio de Zonificación:</b>	APLICA (SI – NO)	<b>Zonificación:</b>	D4(D303-80)
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	300m2
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2

<b>Cambio de Clasificación:</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano</b>						
<b>Número de lotes</b>	12							
<b>Consolidación:</b>	83.33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE N8A (PUBLICA)		10.00m	Pasaje E10B			3.28 m	
<b>Área Útil de Lotes</b>			5.558,77	m2.				95.05%
<b>Área de Pasajes</b>			107,39	m2				1.84%
<b>Área Afectación Vial (Lotes)</b>			181,77	m2				3.11%
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>			<b>5.847,93</b>	m2.				<b>100.00 %</b>

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	6	227.59
	7	216.93
	8	227.72

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 645756, de fecha 05 de Diciembre del 2017. ✓</li> </ul>
	<b>PLANOS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas y ubicación, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes con fecha Diciembre 2017. ✓</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
	<b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 944-GP004844, con fecha 27 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. ✓</li> </ul>

<p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Informe Técnico N° 15-UERB-OC-2017 de fecha 08 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORME REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° AMZT-2017-0001186 con fecha 17 de Mayo del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° DMC-UFAC-13724, con fecha 13 de Diciembre del 2017, en el que se informa que el predio no procede a la Regularización por la Ordenanza Metropolitana No. 126, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li><li>Declaración Juramentada.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1340, de fecha 20 de Diciembre de 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, que contiene el informe No.293-AT-DMGR-2017, fecha 20 de diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
---

## CONCLUSIONES:

### CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

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

### INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.293-AT-DMGR-2017, fecha 20 de diciembre 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 "San Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa" de la Parroquia Tumbaco, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “San Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa” de la Parroquia Tumbaco presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y cercanía con fallas geológicas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “San Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa” de la Parroquia Tumbaco, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída de piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “San Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa”, 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 la calle de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos vecinos.
- En el mismo sentido, es importante que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.

### 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 Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa", 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 Francisco de la Tola Grande Segunda Etapa", 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 Desarrollo y Ordenamiento Territorial*, (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "San Francisco de la Tola Grande II Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

### **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A8 (A603-35); Lote mínimo 600m; (A) Aislada; (RU2) Residencial Urbano 2; a D4 (D303-80), Lote mínimo 300m<sup>2</sup>, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RU2) Residencial Urbano 2. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano

### **LOTES POR EXCEPCIÓN**

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 6, 7, 8.

### **ÁREAS VERDES**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE" II ETAPA, 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.”

### VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE” II ETAPA contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 19 años de existencia, con 83.33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

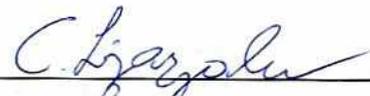
### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

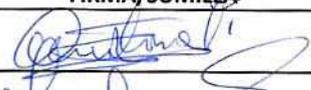
- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE” II ETAPA, se plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

### 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: “SAN FRANCISCO DE LA TOLA GRANDE” II ETAPA, parroquia “TUMBACO”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2016	