

Oficio No.: SG- 0278  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-194271

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

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios No. 5328150, 5328114 y 5004657 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0045, 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios No. 5328150, 5328114 y 5004657 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", 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.

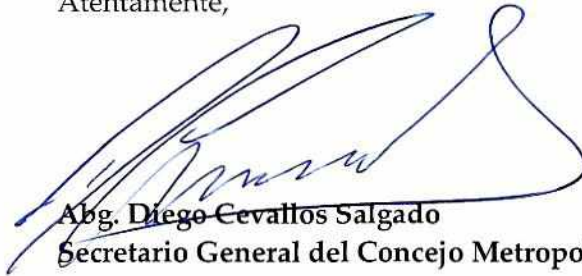
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

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*  
19/01/2018

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0045

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194271

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5328150, 5328114 y 5004657, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0017 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5328150, 5328114 y 5004657 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina".

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: 19 ENE 2018 Hora 16:10

Nº. HOJAS -005-  
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 “La Balbina”, tiene una consolidación del 94.12%; al inicio del proceso de regularización contaba con 22 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 68 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso 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 la regularización del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Balbina”, 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 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 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 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 21 de diciembre 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; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada 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° 21-UERB-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: “La Balbina” a favor de sus copropietarios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 5328150, 5328114 y 5004657; SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA BALBINA”, 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 “La Balbina”, ubicado en la parroquia Amaguaña, 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.



208  
dieciocho

### ORDENANZA No.

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

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

#### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número:	5328150 ✓	5328114 ✓	5004657 ✓
Zonificación actual:	D4(D303-80) ✓	D4(D303-80) ✓	D4(D303-80) ✓
Lote mínimo:	300m2 ✓	300m2 ✓	300m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica ✓	(D) Sobre Línea de Fábrica ✓	(D) Sobre Línea de Fábrica ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓	(SU) Suelo Urbano ✓	(SU) Suelo Urbano ✓

Número de lotes: 17 ✓  
Área útil de lotes: 14.147,78m2 ✓  
Área de Pasajes: 301,11m2 ✓  
Área bruta del terreno (Área Total) 14.448,89m2 ✓

El número total de lotes es de 17, signados del uno (1) al diecisiete (17) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente, esto es D4(D303-80), Lote mínimo: 300m2; Forma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

## ORDENANZA No.

**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 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 “La Balbina”, 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. 296-AT-DMGR-2017, fecha 20 de Diciembre del 2017, el mismo que establece:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Balbina” de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “La Balbina” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “La Balbina” de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el AHHYC “La Balbina” de la Parroquia Amaguaña, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.*

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

## ORDENANZA No.

*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 (Protección de cortes de terreno, 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 construyan cunetas en la calle pública del lindero este y se mantengan limpias y que las alcantarillas de la calle principal se mantengan libres de residuos para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.*

**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 "La Balbina", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "La Balbina", 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,*

## ORDENANZA No.

*los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*

- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

### **Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

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

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

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

206  
doscientos  
seis

## ORDENANZA No.

- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Balbina" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

**Artículo 6.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "La Balbina", 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 7.- 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 8.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 9.- 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.

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

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "LA BALBINA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE N° 129 ZCH  
INFORME N°. 21-URB-OC-SOLT-2017**

**UBICACIÓN: (REFERENCIAL)**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: LA BALBINA**

Parroquia: AMAGUAÑA  
 Barrio/Sector: LA BALBINA  
 Administración Municipal: LOS CHILLOS

— Drenajes	Protec. Beaterio	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	Múltiple	Resid Rural 1	

*Handwritten signature/initials*

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "LA BALBINA" surge de la venta en derechos y acciones de tres macrolotes producto del convenio celebrado entre Francisco Espinosa Acevedo con los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia, los mismos que han sido fraccionados y actualmente cuentan con una consolidación del 94.12%, en función de las construcciones existentes en los lotes a ser fraccionados.

En la inspección realizada por el equipo de la UERB-OC, se determinó que el asentamiento ha logrado conseguir por su propia gestión los servicios básicos; puestos que se encuentran colindando con vías públicas.

Se recomienda considerar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social en razón de que solo 30% de los moradores cuentan con un trabajo estable, el otro 70% tienen un trabajo informal, (albañiles, jardineros, empleados domésticos, jornaleros y agricultores) lo que impide que puedan cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación, salud, vivienda.

El principal objetivo del asentamiento es poder contar con títulos de propiedad individuales que les brinden una seguridad jurídica, que les permitirá mejorar la calidad de vida de los propietarios. El asentamiento ha nombrado al Sr. Iván Suntasig como representante del proceso de regularización.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el análisis legal del proceso de regularización.

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	LA BALBINA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. IVÁN SUNTASIG
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	22 años



<b>CONSOLIDACION:</b>	94.12%
<b>Nº DE LOTES:</b>	17
<b>No. COPROPIETARIOS</b>	13
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	68
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de asamblea de fecha 31 de mayo de 2017, nombrando al representante del asentamiento.</li> <li>• Listado de Copropietarios.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO: "LA BALBINA"**

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "La Balbina", se encuentra asentado sobre tres macro lotes de terreno situados en la Parroquia de Amaguaña, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición, justificados conforme los certificado de gravámenes y escrituras adjuntas:

**LOTE DE TERRENO NUMERO SIETE**

**LINDEROS:**

Norte.- Lote No. 6.  
Sur.- Lote No. 8.  
Este.- Camino público.  
Oeste.- Lote No. 12.

**SUPERFICIE: 5.000m<sup>2</sup>**

**PROPIETARIOS:**

1. MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN Y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA
2. MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA Y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA
3. AURELIO TOAPANTA

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

- Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría, inscrita el **17 de julio de 2008**, María Emilia Quishpe Toapanta, casada venden a favor de MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN Y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO SIETE	
PARROQUIA	AMAGUAÑA	
CERTIFICADO	C50012882001	
FECHA	09/08/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN Y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA	30
2	MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA Y MARCELO LLUMIQUINGA	30
3	AURELIO TOAPANTA	40
TOTAL		100

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	AURELIO TOAPANTA SINAILIN Y ROSA MERCEDES TUCTUNGUILLA SUNTAXI
	HEREDEROS	MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA y de su nieta MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA, por representación de su fallecida madre María Luisa Toapanta Tugtunguilla.
	JUEZ	DECIMO TERCERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA
	OTORGAMIENTO	10-oct-96
	INSCRIPCION	23-oct-96

POSESION EFECTIVA		
2	CAUSANTE	AURELIO TOAPANTA SINAILIN

HEREDEROS	CRUZ MARIA TOAPANTA SUNTASIG, MARIA INES TOAPANTA SUNTASIG Y MARIA LUISA TOAPANTA SUNTASIG, y de su nieto EDISON PATRICIO TOAPANTA PACHACAMA, en representacion de su fallecido padre Juan Cecilio Toapanta Suntasig
NOTARIA	RUMIÑAHUI - DRA. (S) ELIANA CALERO
OTORGAMIENTO	01-oct-13
INSCRIPCION	24-oct-13

1. Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverria, inscrita el **10 de julio de 2008**, María Luisa Toapanta Tugtunguilla, venden a favor de MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA Y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.

2. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a AURELIO TOAPANTA, el lote de terreno signado con el número SIETE, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m2.

2.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha el 10 de octubre de 1996, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de octubre 1996, se concede la Posesión efectiva del causante **Aurelio Toapanta Sinailín y Rosa Mercedes Tugtunguilla Suntasig** a favor de sus hijas, MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA, y de su nieta MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA, por derecho de representación de su fallecido Madre María Emilia Toapanta Tugtunguilla.

2.2. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 1 de octubre de 2013, ante el Notario del Cantón Rumiñahui (suplente), Dr. Eliana Calero, inscrita en el Registro de la Propiedad el **24 de Octubre 2013**, se concede la Posesión efectiva de la **Rosa Mercedes Tugtunguilla Suntasig** a favor de su hijas, CRUZ MARIA TOAPANTA SUNTASIG, MARIA INES TOAPANTA SUNTASIG Y MARIA LUISA TOAPANTA SUNTASIG, y de su nieto EDISON PATRICIO TOAPANTA PACHACAMA, por derecho de representación de su fallecido padre Juan Cecilio Toapanta Suntasig.

**PARROQUIA AMAGUAÑA**  
**LOTE DE TERRENO NUMERO SEIS**

S  
 F

**LINDEROS:**

Norte.- Lote No. 5.

Sur.- Lote No. 7.

Este.- Camino público.

Oeste.- Lote No. 11.

**SUPERFICIE: 5.000m<sup>2</sup>**

**PROPIETARIOS:**

1. JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA E ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO
2. PEDRO SUNTAXI

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

1. Mediante escritura de compra, otorgada el 16 de diciembre de 1994, ante el Notario, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **4 de enero de 1995**, María Eugelia Suntasig Guacanguilla, venden a favor de JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA E ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO, la totalidad de los derechos y acciones que le corresponde es decir a un SÉPTIMO de derechos y acciones que le corresponde a título de herencia fincados en el lote de terreno Seis, situado en la parroquia de Amaguaña.
2. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a PEDRO SUNTASIG, el lote de terreno signado con el número SEIS, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m<sup>2</sup>
  - 2.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 2 de febrero de 1988, inscrita en el Registro de la Propiedad el **18 de febrero 1988**, se concede la Posesión efectiva del causante **María Manuela Guacanguilla Llumiquinga** a favor de sus hijos, JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA.
  - 2.2. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 14 de diciembre de 1993, inscrita en el Registro de la Propiedad el **22 de diciembre 1993**, se concede la Posesión efectiva del **José Caiza Tuctunguilla Rosa Quishpe Sinailín** a favor de sus hijos, JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO SEIS	
PARROQUIA	AMAGUAÑA	
CERTIFICADO	C50012883001	
FECHA	09/08/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA E ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO	14.28
2	PEDRO SUNTAXI	D.SOBRANTES
TOTAL		100
<b>POSESION EFECTIVA</b>		
1	CAUSANTE	PEDRO SUNTASIG TUGTUNGUILLA
	HEREDEROS	PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG TUGTUNGUILLA
	JUEZ	NOVENO DE LO CIVIL DE PICHINCHA
	OTORGAMIENTO	02-feb-88
	INSCRIPCION	18-feb-88
	<b>POSESION EFECTIVA</b>	
2	CAUSANTE	MARIA MANUELA GUACANGUILLA LLUMIQUINGA
	HEREDEROS	JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA
	JUEZ	NOVENO DE LO CIVIL
	OTORGAMIENTO	14-dic-93
	INSCRIPCION	22-dic-93
<b>LOTE DE TERRENO NUMERO CINCO</b>		
<b>LINDEROS:</b>		

Norte.- Lote No. 4.  
Sur.- Lote No. 6.  
Este.- Camino público.  
Oeste.- Lote No. 11.

**SUPERFICIE: 5.000m2**

**PROPIETARIOS:**

- a) CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO Y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ
- b) ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO Y MARIA PETRONA CODENA
- c) MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO Y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA
- d) ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, soltera
- e) JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA Y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA
- f) JOSÉ ALEJANDRO SUNTAXI SINAILÍN, divorciado.
- g) JOSE CARLOS QUISHPE
- h) JOSE CAIZA

**ANTECEDENTES Y FORMAS DE ADQUISICION DEL LOTE**

- a) Mediante escritura de compra, otorgada el 26 de marzo de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **25 de junio de 2009**, Vicente Caiza Sinailín, vende a favor de CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO Y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ, el **16.70%** de los derechos del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña; Aclarada y Rectificada, según escritura de Aclaratoria, otorgada el 12 de junio de 2009, ante el Notario Primero del cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, inscrita el 25 de junio de 2009.
- b) Mediante escritura de compra, otorgada el 13 de mayo de 2003, ante el Notario de Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **30 de Mayo de 2003**; José Alejandro Suntaxi Sinailín, vende a favor de ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO Y MARIA PETRONA CODENA, el **8.33%** de los derechos y acciones equivalentes al treinta y tres coma treinta y dos por ciento del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
- c) Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario de Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **12 de Mayo de 2004**; Manuel María Caiza Sinailín, venden a favor de MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA, el **16.66%** de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.

- d) Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **12 de Mayo de 2004**; Carmen Zoila Caiza Sinailín, venden a favor de ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, el **16.66%** de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
- e) Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **7 de Mayo de 2004**; María Luisa Caiza Sinailín, venden a favor de JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA Y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA, el **16.66%** de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
- f) Mediante escritura de compra, otorgada el 9 de enero de 2003, ante el Notario Novena de Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el **6 de marzo de 2003**, María Victoria Caiza Sinailín y Angela Caiza Sinailín, vende a favor de JOSÉ ALEJANDRO SUNTAXI SINAILÍN, el **16.66%** cada una, total **33.32%** de los derechos del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña. (derechos sobrantes del 33.32%)
- g) Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a JOSE CAIZA, el lote de terreno signado con el número CINCO, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m<sup>2</sup>.
- g.1) Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el 16 de diciembre de 1985, inscrita en el Registro de la Propiedad el **23 de enero 1986**, se concede la Posesión efectiva del **José Caiza Tugtunguilla y Rosa Quishpe Sinailín** a favor de sus hijos, VICENTE, MARIA VICTORIA, ANGELA, MARIA LUISA, MANUEL MARIA Y CARMEN ZOILA CAIZA SINAILIN.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO CINCO	
PARROQUIA	AMAGUAÑA	
CERTIFICADO	C50012884001	
FECHA	09/08/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJ E
a	CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO Y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ	16,66

b	ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO Y MARIA PETRONA CODENA	8,33
c	MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO Y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA	16,66
d	ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, soltera	16,66
e	JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA Y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA	16,66
f	JOSE ALEJANDRO SUNTAXI SINAILIN, divorciado (derechos sobrantes)	24,9
g	JOSE CAIZA (derechos sobrantes)	0,13
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	JOSE CAIZA TUGTUNGUILLA Y ROSA QUISHPE SINAILIN
	HEREDEROS	VICENTE, MARIA VICTORIA, ANGELA, MARIA LUISA, MANUEL MARIA Y CARMEN ZOILA CAIZA SINAILIN
	JUEZ	SEXTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA
	OTORGAMIENTO	16-dic-85
	INSCRIPCION	23-ene-86

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “La Balbina” se encuentra asentado sobre tres macro lotes, ubicados en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.

Adquiridos mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a JOSE CAIZA y otros, el lote de terreno signado con el número CINCO, SEIS y SIETE, situados en la parroquia de Amaguaña.

Posteriormente se realizaron ventas en derechos y acciones de algunos macro lotes y otros realizaron la posesión efectiva de los bienes de los ex huasipungueros 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 de los macro lotes, ubicados en Amaguaña; 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>	5328150 / 5328114 / 5004657 ✓								
<b>Clave Catastral:</b>	23707 04 006 / 23707 04 009 / 23707 02 002 ✓								
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>									
<b>Zonificación:</b>	D4(D303-80) ✓								
<b>Lote mínimo:</b>	300m2 ✓								
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica ✓								
<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>							
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>							
			<b>Formas de Ocupación:</b>						
			<b>Uso principal del suelo:</b>						
<b>Cambio de Clasificación:</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del Suelo:</b> (SU) Suelo Urbano							
<b>Número de lotes</b>	17								
<b>Consolidación:</b>	94.12%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	N/A ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓	
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	100% ✓	Electricidad	100% ✓	
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE FRANCISCO JAVIER ESPINOZA ACEVEDO (Pública) 12.00m CALLE JUAN DE DIOS MORALES (Pública) 12.00m								
<b>Área Útil de Lotes</b>	14.147,78		m2.					97,92% ✓	
<b>Área de Pasajes</b>	301,11		m2					2.08% ✓	
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	14.448,89		m2.					100% ✓	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b> • Informes de Regulación Metropolitana N° 646664, 646663, 646674 de fecha 14 ✓
-----------------------	---

	<p>de Diciembre 2017 ✓</p> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías y Pasajes / Cortes de Terreno / Cuadro de Áreas y Linderos / firmado por el profesional Arq. Edwin Semblantes, con fecha Diciembre 2017. ✓</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 937-GP 004801, con fecha 23 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° 21-UERB-OC-2017 de fecha 09 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote ✓</li></ul> <p><b>INFORMES REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 703-CT-DGT-AMZCH con fecha 05 de Julio del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos. ✓</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° DMC-UFAC-13224, con fecha 04 de Diciembre del 2017 ✓ que contiene Cédula Catatral en unipropiedad Documento No. 1978, 1979 y 1980 del 29 de Noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <p>Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1339, de fecha 20 de Diciembre de 2017 ✓ e Informe técnico No.296-AT-DMGR-2017, fecha 20 de Diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. ✓</p>
--	---

## 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 habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

### CALIFICACIÓN DE RIESGOS

- El informe No.296-AT-DMGR-2016, 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 "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Balbina" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC "La Balbina" de la Parroquia Amaguaña, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "La Balbina", 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 (Protección de cortes de terreno, 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 construyan cunetas en la calle pública del lindero este y se mantengan limpias y que las alcantarillas de la calle principal se mantengan libres de residuos para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseesionarios 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 "La Balbina", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Balbina", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

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

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

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

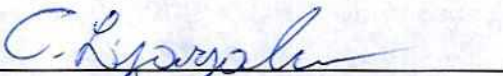
## ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA BALBINA", 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."

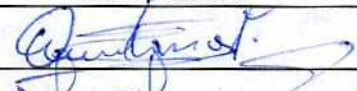
## SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "LA BALBINA", parroquia "AMAGUAÑA", 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	21/12/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2017	