

Oficio No.: SG- 0275  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-194316

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

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5019197 y 5017559, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Luis de Miravalle", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0031, 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5019197 y 5017559, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Luis de Miravalle", 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 reformatorias ni derogatorias, por no haberse identificado normativa relacionada con dicho asentamiento.

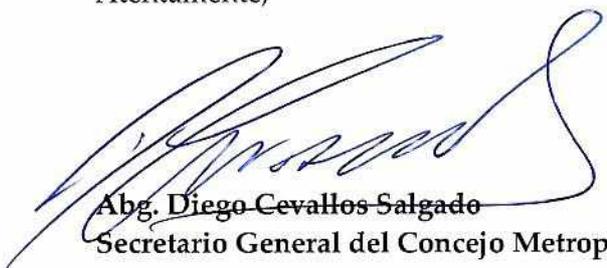
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

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

*10/01/2018*  
*19/01/2018*

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0031

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194316

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5019197 y 5017559, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Luis de Miravalle"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0023 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5019197 y 5017559 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Luis de Miravalle".

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 13:40

Nº. HOJAS - Dos  
Recibido por: *[Signature]*



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Luis de Miravalle” tiene una consolidación de 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 72 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “San Luis de Miravalle” a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

18.5  
Ciento ochenta y  
Cinco

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).”*;
- Que,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”; (...).2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización,

124  
Centenario y  
Cuba

## ORDENANZA No.

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, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.*”;

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;

**Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

**Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

## ORDENANZA No.

- 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;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 27 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro; Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador (E) UERB- Q, Arq. Mauricio Zapata, Dirección de Gestión de Territorio (E) Zonal Eloy Alfaro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 002-UERB-Q-SOLT-2017, de 19 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "San Luis de Miravalle", 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**

123  
-182-  
Cento Ochenta y dos

**ORDENANZA No.**

**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 5019197 / 5017559 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “SAN LUIS DE MIRAVALLE”, 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 Luís de Miravalle”, ubicado en la parroquia La Ferroviaria antes Conocoto, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

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

<b>Número de predio:</b>	5019197 / 5017559
<b>Zonificación:</b>	D2(D302-80)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica

## ORDENANZA No.

Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2 ✓
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓
Número de lotes:	18
Área Útil de Lotes:	4.482,45 m <sup>2</sup>
Área total del terreno (Área a escriturar):	4.482,45 m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 18 signados del uno (1) al dieciocho (18), 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 cambiarán la zonificación actual para los 24 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Área de lote mínimo 300 m<sup>2</sup> y se mantiene: uso principal del suelo (RU2) Residencia Urbano 2 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

**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 de los predios, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Luís de Miravalle", deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.279- AT-DMGR-2017, de fecha 21 de diciembre de 2017 el mismo que establece:

## ORDENANZA No.

### **“6 CALIFICACION DEL RIESGO**

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San Luis de Miravalle” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, a excepción de los lotes 14, 15 y 16 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “San Luis de Miravalle” de la Parroquia La Ferroviaria presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “San Luis de Miravalle” de la Parroquia La Ferroviaria, así como la región sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Atacazo-Ninahuilca ; 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 Luis de Miravalle”, 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,

179  
Ciento Setenta y  
nove

## ORDENANZA No.

- *Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)*

### 7 RECOMENDACIONES

#### **Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores, además de la implementación de bordillos y sistemas de conducción de aguas de escorrentía.*
- *Los posesionarios/propietarios de los Lotes 14,15 y 16 deberán implementar la medida de mitigación que sea determinada por un especialista con el respectivo sustento de un estudio geotécnico de estabilidad del talud que considere las características topográficas, mecánicas e hidrogeológicas del terreno como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Técnica. Es importante aclarar que tanto los estudios geotécnicos como la implementación o construcción de las medidas de mitigación necesarias no deberán ser un requisito previo a la sanción de la Ordenanza Metropolitana de regularización del asentamiento "San Luis de Miravalle", si no que deberá ser contratados y ejecutados en una etapa posterior a la escrituración individual de cada lote para que sus propietarios cumplan con los procesos administrativos municipales correspondientes*

#### **Para el riesgo sísmico:**

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

**ORDENANZA No.**

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 Luis de Miravalle" 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 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	60% /

ORDENANZA No.

Alcantarillado 100% ✓  
Energía Eléctrica 60% ✓

**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, 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 Eloy Alfaro realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 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 Luis de Miravalle" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Luis de Miravalle", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Luis de Miravalle", 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.

176  
Ciento setenta y seis

## ORDENANZA No.

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

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

**Artículo 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.

**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

Ab. Diego Cevallos Salgado  
Secretario General del Concejo Metropolitano de

175  
16/02/2017

ORDENANZA No.

de Quito

Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

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

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

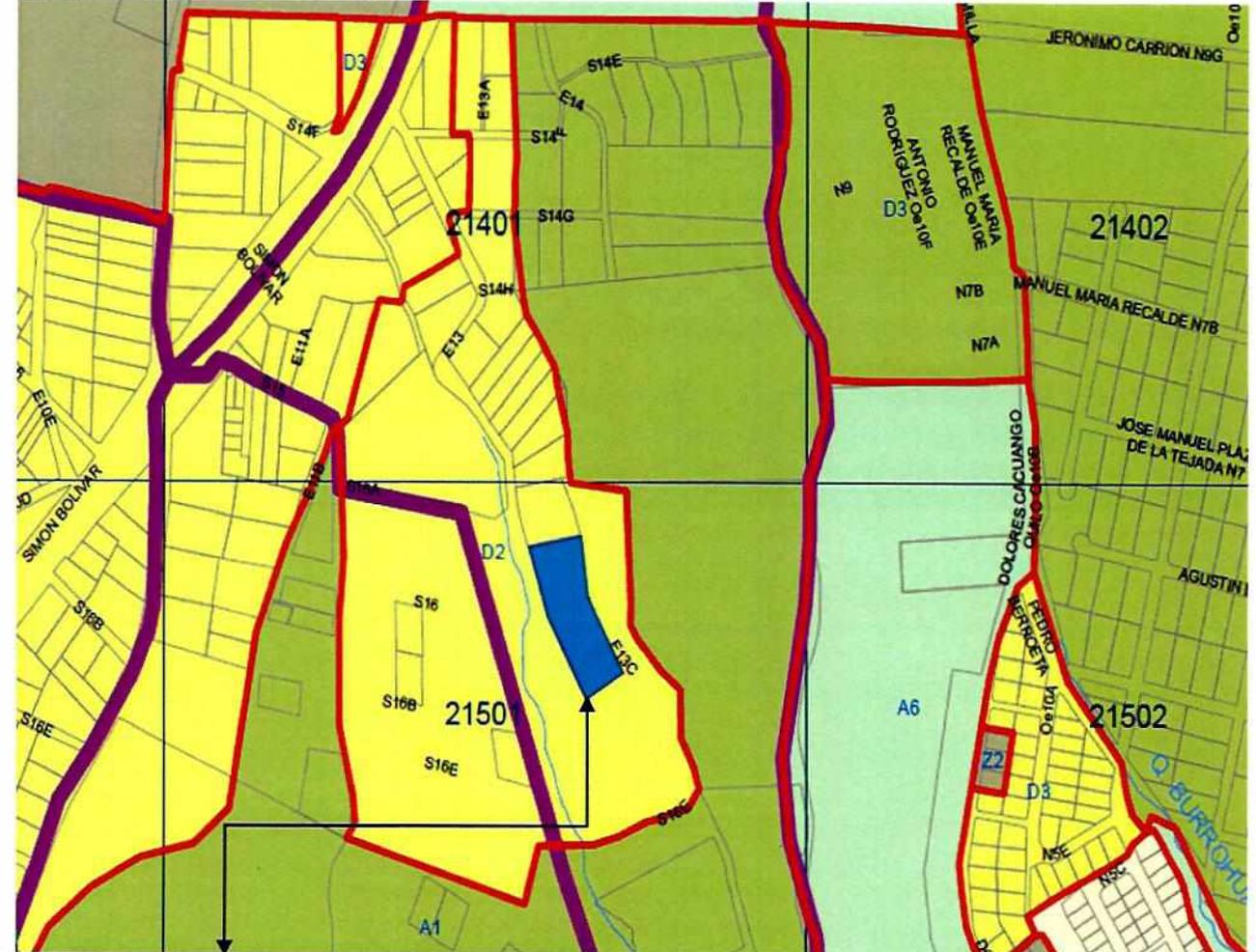
**EJECÚTESE:**

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

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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
"SAN LUIS DE MIRAVALLE", A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS  
EXPEDIENTE N° 322 E  
INFORME N°. 002-UERB-E-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "SAN LUIS DE MIRAVALLE" A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS**  
Parroquia: LA FERROVIARIA  
Barrio/Sector: SIN NOMBRE  
Administración Municipal: ELOY ALFARO

**Uso de Suelo Principal**

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

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN LUIS DE MIRAVALLE”, se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria , del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 100% de consolidación y 15 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 14 de septiembre del 2017, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN LUIS DE MIRAVALLE”, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de **Interés Social**, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 42%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 50% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	ELOY ALFARO
<b>PARROQUIA:</b>	LA FERROVIARIA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	ORGANIZACIÓN DE HECHO
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SRA.SONIA QUENGUAN
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	15 años
<b>Nº DE COPROPITARIOS:</b>	18
<b>Nº DE LOTES</b>	18
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	72 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	100%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acta de Asamblea s/n registro de los representantes de fecha 18 noviembre 2017 del Asentamiento</li> </ul>

INFORME L EGAL

<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San Luis de Miravalle" se encuentra ubicado sobre dos predios adquiridos de la siguiente manera:</p> <p><b>LOTE 1:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de septiembre de 2002, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Público Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de noviembre de 2002, los cónyuges María Natividad Bonilla Trujillo y Jorge Alfredo Quiroz Santamaría vende a favor de Mercedes Imelda Calle Calle, viuda; Franklin Alfredo Brusil Calle, soltero; cónyuges Fanny Jannet Brusil Calle y Francisco Javier Sandoval Pachacama; Luís Vicente Sandoval Pachacama, soltero; María Sonia Pillajo Chumaña, soltera; y, Rolado Paz Galeas, soltero el lote de terreno signado con el número <b>46</b>, ubicado en la parroquia Conocoto, el que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos:</p>
---------------------	--

"SAN LUIS DE MIRAVALLE"

**Ventas:**

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 05 de octubre de 2016, ante el Dr. Pedro Castro Falconí, Notario Sexagésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de octubre de 2016, el señor Franklin Alfredo Brusil Calle, soltero, vende a favor de los cónyuges Jorge Ramiro Cancán Carlosama y Rosa Luzmila Ipiales Farinango el 10 % de los derechos y acciones de su propiedad.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de julio de 2008, ante el Dr. Gabriel Cobo Urquiza, Notario Vigésimo Tercero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de julio de 2008, los cónyuges Luís Alberto Bayas Bayas y Martha Judith Guaquipana Quincha venden a favor de William Vinicio Chulca Maila, soltero, el 10,11 % de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de marzo de 2007, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno Encargado de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de abril de 2007, los cónyuges Francisco Abelardo Muñoz Segovia y Zoila Narcisa Quiroz Ponce venden a favor de los cónyuges David Ignacio Muñoz Segovia y Margarita del Consuelo Córdova, el 12,71% de los derechos y acciones de su propiedad. (todo lo que habían adquirido).
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de enero de 2006, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de abril de 2006, los señores Luis Vicente Sandoval Pachacama vende el 1,62% de los derechos y acciones de la totalidad que posee, reservándose para sí el restante 1,67%; y la señora Mercedes Imelda Calle Calle, el 7,61% de los derechos y acciones de su propiedad a favor de Marcia Azucena Tenecela Rea, soltera, y Diego Alejandro Tenecela Rea, soltero.
5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de enero de 2006, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de marzo de 2006, la señora Mercedes Imelda Calle Calle, viuda, vende a favor de los cónyuges Carlos Herrera Vargas y María Edelina Chiluita el 9,05% de los derechos y acciones de su propiedad (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014045001, de fecha 30 de noviembre de 2017).
6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 19 de diciembre de 2005, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de marzo de 2006, el señor Luis Vicente Sandoval Pachacama vende a favor de los cónyuges Luís Eduardo Sibri Guerrero y Miriam Graciela Ortíz

"SAN LUIS DE MIRAVALLE"

Página 4 de 13

-170- Canto de la...

	<p>Segarra el 13,3% de los derechos y acciones de su propiedad (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014045001, de fecha 30 de noviembre de 2017).</p> <p>7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 07 de enero de 2005, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de enero de 2005, el señor Rolando Paz Galeas vende a favor de los señores Ángel Vinicio Carvajal Rubin, soltero, y Edgar Eduardo Carvajal Rubin el 9,70% de los derechos y acciones de su propiedad (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014045001, de fecha 30 de noviembre de 2017).</p> <p>8. Derechos y acciones sobrantes a favor de Franklin Alfredo Brusil Calle, soltero; cónyuges Fanny Jannet Brusil Calle y Francisco Javier Sandoval Pachacama; Luis Vicente Sandoval Pachacama, soltero; María Sonia Pillajo Chumaña, soltera; y, Rolando Paz Galeas, soltero, quienes adquirieron mediante compra-venta otorgada el 06 de septiembre de 2002, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Público Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de noviembre de 2002 (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014045001, de fecha 30 de noviembre de 2017).</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<p><b>Norte:</b> Con lote cuarenta y cinco en cincuenta y un metros.</p> <p><b>Sur:</b> Con la calle pública en cuarenta y dos metros, sesenta centímetros.</p> <p><b>Oriente:</b> Con la calle pública en cincuenta y dos metros cincuenta centímetros; y,</p> <p><b>Occidente:</b> Con la calle A de la parcelación.</p> <p><b>Superficie: 2 510 m<sup>2</sup></b></p>

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

<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes No. C50014045001, de fecha 30 de noviembre de 2017, el que menciona que el presente predio no se encuentra hipotecado ni embargado, pero sí prohibido de enajenar por juicios penales en contra de algunos de sus copropietarios.
--------------------	---

<b>ANTECEDENTES</b>	<p><b>LOTE 2:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de septiembre de 2002, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Público Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de diciembre de 2002, los cónyuges María Natividad Bonilla Trujillo y Jorge Alfredo Quiroz Santamaría vende a favor de Mercedes Imelada Calle Calle, viuda; Franklin Alfredo Brusil Calle, soltero; cónyuges Fanny Jannet Brusil Calle y Francisco Javier Sandoval Pachacama; Luís Vicente Sandoval Pachacama, soltero; María Sonia Pillajo Chumaña, soltera; y, Rolado Paz Galeas, soltero el lote de terreno signado con el número <b>47</b>, ubicado en la parroquia Conocoto.</p> <p><b>Ventas:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de diciembre de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de febrero de 2005, los cónyuges María Consuelo Michay Díaz y Vicente Vinicio Azuero Jiménez venden a favor de Fray Fernando Michay Días, soltero, el 8% de los derechos y acciones de su propiedad.</li><li>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de marzo de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de septiembre de 2004, los señores Luís Vicente Sandoval Pachacama, soltero, vende el 7,46 % (todo lo que había adquirido) y María Sonia Pillajo Chumaña, soltera, el 0,54% a favor de Dennis Hugo Cornejo Cornejo, soltero, sumando un total de 8% de los derechos y acciones de su propiedad.</li><li>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 19 de septiembre de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de febrero de 2004, los señores Rolando Paz Galeas vende el 4,90% (todo lo que había adquirido) y María Sonia Pillajo Chumaña vende el 3,76% a favor de los cónyuges Oswaldo Patricio Cunalata Pujos y Rosa Elena Guamaní Castro dando un total de 8,66% de los derechos y acciones</li></ol>
---------------------	--

de su propiedad.

4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 03 de febrero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de febrero de 2003, la señora Mercedes Imelda Calle Calle, viuda, vende a favor de Joselyn Carolina Rodríguez Alvear, soltera, el 9,20% de los derechos y acciones de su propiedad (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014044001, de fecha 30 d noviembre de 2017).
5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de febrero de 2003, el señor Rolando Paz Galeas, soltero, vende a favor de Jessica Anabell y Katherine Gissella Gutama Fiallos, solteras, el 10% de los derechos y acciones de su propiedad (Información obtenida del certificado de gravámenes No. C50014044001, de fecha 30 d noviembre de 2017).
6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 17 de enero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de enero de 2003, los cónyuges Fanny Jannet Brusil Calle y Francisco Javier Sandoval Pachacama venden el **16,66%** (todo lo que había adquirido) así como el señor Rolando Paz Galeas, soltero, el **1,76%** venden a favor de Rosa Edit Suárez Celi, soltera, un total de **18,42 %** de los derechos y acciones de su propiedad.
7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de febrero de 2003, María Sonia Pillajo Chumaña, soltera, vende a favor de María Esperanza Chasipanta Chillagana el 10% de los derechos y acciones de su propiedad.
8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de enero de 2003, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de enero de 2003, el señor Luis Vicente Sandoval Pachacama, soltero, vende a favor de Bolívar Hernán Cifuentes Méndez, soltero, el 9,2% de los derechos y acciones de su propiedad.
9. Derechos y acciones sobrantes a favor de Mercedes Imelada Calle Calle, viuda; Franklin Alfredo Brusil Calle, soltero; y María Sonia Pillajo Chumaña, soltera, quienes adquirieron mediante compra-venta otorgada el 06 de septiembre de 2002, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Público Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de diciembre de 2002.

"SAN LUIS DE MIRAVALLE"

Página 7 de 13

LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<b>Norte:</b> Calle publica en cuarenta y dos metros, sesenta centímetros.
	<b>Sur:</b> Lote número cincuenta en treinta metros, sesenta centímetros;
	<b>Oriente:</b> Con calle pública en setenta y ocho metros rumbo variable ; y,
	<b>Oeste:</b> Con calle A en ochenta y dos metros treinta centímetros.
	<b>Superficie: 2 500 m<sup>2</sup></b>

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varios otorgantes.			
<b>A FAVOR DE:</b>	Varios copropietarios.			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias fechas de celebración.			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción.			
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes No. C50014044001, de fecha 30 de noviembre de 2017, el que menciona que el presente predio no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar.			

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5019197 / 5017559 ✓
<b>Clave Catastral:</b>	21301 07 002 / 21301 07 001 ✓
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación :</b>	D2(D302-80) ✓
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup> ✓✓
<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 ✓✓

"SAN LUIS DE MIRAVALLE"

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>SI</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>					
	<b>NO</b>	<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>					
	<b>NO</b>	<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RU2) Residencial urbano 2</b>					
	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>	<b>(SU) Suelo Urbano</b>					
<b>Número de lotes</b>	<b>18</b> ✓							
<b>Consolidación:</b>	100% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	40%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	40%
<b>Área Útil de Lotes:</b>	4.482,45 ✓			m <sup>2</sup>	100% ✓			
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	4.482,45 ✓			m <sup>2</sup>	100,00% ✓			

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio No. AZEA-UOP-2017- 200177404 de fecha 20 de Diciembre del 2017, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 982 -GP 005042 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 11 de Diciembre de 2017.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 279-AT-DMGR-2017, con fecha 21/12/2017.</li> <li>Resolución de Excedente de Área No. 555-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 18 de diciembre de 2017.</li> <li>Resolución de Excedente de Área No. 556-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 18 de diciembre de 2017..</li> <li>Informe técnico N° 23 UERB-Q 2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 18 de Diciembre de 2017 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 646783 del Predio No. 5019197 de fecha 15/12/2017.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>No. 646782 del Predio No. 5017559 de fecha 15/12/2017.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Héctor Sinchiguano, con fecha Noviembre 2017.</li></ul>
--	--

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Agua Potable 60% Alcantarillado 100% y Energía Eléctrica 60%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 18, cuyo detalle es el que consta en los planos.

### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 18 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la Zonificación a D3(D203-80), Área de Lote Mínimo 200 m2. Mantener el Uso principal del suelo (RU2) Residencia Urbano 2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y conservar la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.279- AT-DMGR-2017, de fecha 21/12/2017, que establece:

#### “6 CALIFICACION DEL RIESGO

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

- Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San Luis de Miravalle” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable, a excepción de los lotes 14, 15 y 16 que presentan un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron

“SAN LUIS DE MIRAVALLE”

Página 10 de 13

condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, así como condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “San Luis de Miravalle” de la Parroquia La Ferroviaria presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “San Luis de Miravalle” de la Parroquia La Ferroviaria, así como la región sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, *Atacazo-Ninahuilca* ; 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 Luis de Miravalle”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

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

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

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

## 7 RECOMENDACIONES

### Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores, además de la implementación de bordillos y sistemas de conducción de aguas de escorrentía.
- Los poseedores/propietarios de los Lotes 14,15 y 16 deberán implementar la medida de mitigación que sea determinada por un especialista con el respectivo sustento de un estudio geotécnico de estabilidad del talud que considere las características topográficas, mecánicas e hidrogeológicas del terreno como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Técnica. Es importante aclarar que tanto los estudios geotécnicos como la implementación o construcción de las medidas de mitigación necesarias no deberán ser un requisito previo a la sanción

“SAN LUIS DE MIRAVALLE”

Página 11 de 13

de la Ordenanza Metropolitana de regularización del asentamiento “San Luis de Miravalle”, si no que deberá ser contratados y ejecutados en una etapa posterior a la escrituración individual de cada lote para que sus propietarios cumplan con los procesos administrativos municipales correspondientes

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC “San Luis de Miravalle”, 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 Luis de Miravalle”, 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 Luis de Miravalle” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

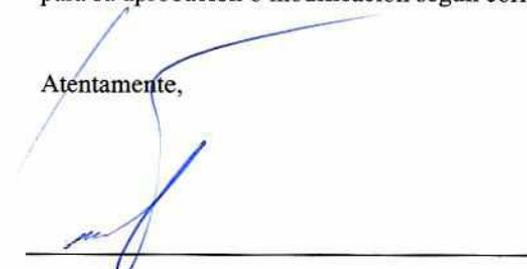
“SAN LUIS DE MIRAVALLE”

Página 12 de 13

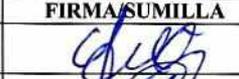
**SOLICITUD:**

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

Atentamente,



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

	<b>NOMBRE</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA/SUMILLA</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA</b>	19/12/2017	
<b>ELABORADO POR:</b>	Abg. Sofia Reyna <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	19/12/2017	
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. Miguel Angel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	19/12/2017	