

Oficio No.: SG- 3675
Quito D.M., 20 DIC. 2017
Ticket GDOC: 2017-041755

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

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5781971, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0383, de 18 de diciembre de 2017, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5781971, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación; 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	2017-12-20	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 7: Unidad Especial Regula Tu Barrio



Quito, 18 DIC. 2017

Oficio No. **A** 0383

2017-041755

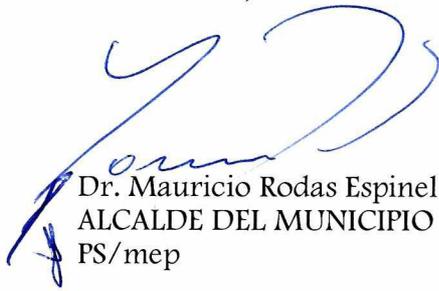
Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

De mi consideración:

Me refiero a los Oficios No. SG-0821 de 28 de marzo de 2017, por el que refiere al Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5781971 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Finos", en liquidación.

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,



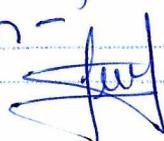
Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 18 DIC 2017 Hora 17:10

Nº. HOJAS 3h -

Recibido por: 

Oficio No. UERB - 350 - 2017

Quito DM, 24 de marzo de 2017

Abogado
Diego Cevallos S.
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.

Diego Cevallos S.
20/3/2017

De mi consideración:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión correspondiente, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 41 - Q**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL**, denominado **COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS" EN LIQUIDACIÓN**, ubicado en la **PARROQUIA DE QUITUMBE**.

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional No. 001-UERB-Q-2017, de 20 de marzo de 2017.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 001-UERB-Q-SOLT-2017.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

K. Subía
Ab. Karina Subía
**DIRECTORA DE LA UNIDAD
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. **1 carpeta de 114 fojas útiles**
Detalle de cantidad de documentos

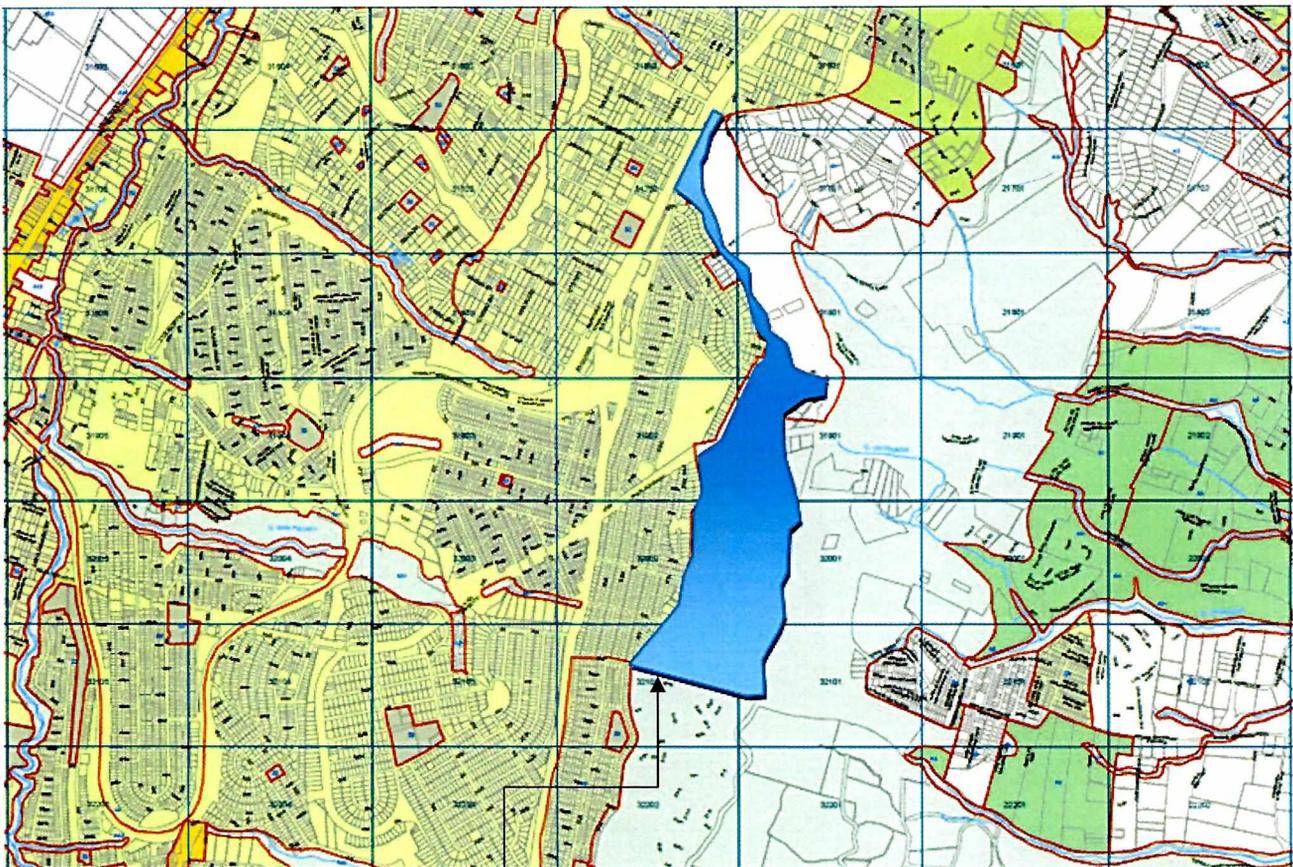
Revisado por:	Arq. Carlos Lizarzaburu	
Realizado por:	Geovanna Vivero	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: 27 MAR 2017 FIRMA RECEPCIÓN: <i>JD</i> NÚMERO DE HOJA: 014h.

114

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:
 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA
 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN
 EXPEDIENTE N° 41 Q
 INFORME N°. 001-UERB-Q-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



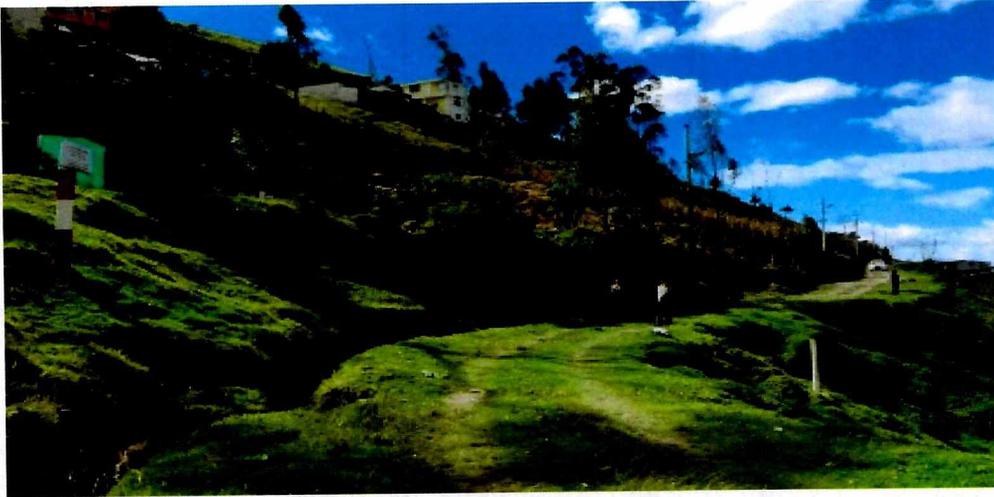
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS" EN LIQUIDACION

Parroquia: QUITUMBE
 Barrio/Sector: PROTEC. QUITUMBE
 Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Área 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 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, actual Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 49.33% de consolidación y 25 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 24 de noviembre del 2016 y 15 de febrero de 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 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, 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 65%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 30% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 70% 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

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	QUITUMBE
PARROQUIA:	QUITUMBE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL, EN LIQUIDACIÓN
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	DRA. OLINDA PAULINA GUAMAN CHICAIZA, LIQUIDADORA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	25 años
Nº DE COPROPITARIOS:	75
Nº DE LOTES	75
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	300 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	49.33%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo No. 0129-DNC-MIES-10 que declara a la Cooperativa de Vivienda "RANCHO LOS PINOS" en proceso de disolución y liquidación en donde designa a la liquidadora de la Cooperativa, de fecha 13 de diciembre 2010, suscrita el 21 de diciembre del mismo año. • Lista de Socios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES	INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERTAIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN
-----------------------------	---

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:	<p>LIQUIDACIÓN.</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 9 de diciembre de 1988 ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de octubre de 1992 en la que la señora Graciela Calisto Enríquez viuda de Espinosa vende a la Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho los Pinos” el lote de terreno denominado como lote “A” de la antigua hacienda “Ontaneda”, situada en la parroquia Conocoto, actualmente Quitumbe, con una superficie total y aproximada de ochenta y tres hectáreas y media, circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el occidente: camino público denominado camino de los Incas; sur: hacienda de la propiedad del señor Jaime mantilla; sur-este: zanja que le separa del lote “B” y a continuación con camino de los Chachas, hasta empalmar con el camino de los Incas, al Occidente.</p> <p>Mediante ordenanza número 2708 del I. Concejo Municipal de Quito, que visto el Informe No. IC-89-160 de fecha 09 de junio de 1989 de la Comisión Conjunta de Planificación y Legislación, decreta la Ordenanza para el reconocimiento legal y regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Quito; b) Reconocimiento Legal y Autorización de Escrituras Individuales emitido por el Secretario General del I. Concejo Metropolitano de Quito, de fecha 17 de agosto de 1994, con números 2870 y 2871 mediante el Cual el I. Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el día lunes 08 de agosto de 1994, al considerar el informe IC-94-452 de la Comisión Especial de Reconocimiento Legal y Regularización de Asentamientos de Hecho, amparado en lo que establece la ordenanza 2708 y su reglamento, resolvió la legalización del Asentamiento Rancho los Pinos, aclarado que la Municipalidad garantizará la conclusión de todas las obras de urbanización que requiere el sector.</p> <p>Existe además transferencia de áreas comunales a favor del Municipio de Quito, según escritura otorgada el 16 de enero de 1995 ante el Notario Décimo Sexto, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de mayo</p>
--------------------------------------	--

		de 1995. Con este antecedente, la Cooperativa de Vivienda Rural ha procedido a realizar las correspondientes escrituras individuales a favor de sus socios, quedando en la actualidad una superficie de 349.517,55 m2. Información que es corroborada por el levantamiento planialtimétrico realizado por la Ing. Paulina Guano, registro SENEYC: 1034-12-1184210; y la declaración juramentada realizada por la Dra. Olinda Paulina Guamán Chizaiza, Representante Legal y liquidadora de la Cooperativa de Vivienda Rural Rancho los Pinos.
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	SI DERECHOS Y ACCIONES NO
OTORGADO POR:	Graciela Calisto Enríquez, viuda de Espinosa	
A FAVOR DE:	Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos".	
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	09 de diciembre 1988	
NOTARIA:	Décimo Séptima - Dr. Nelson Galarza Paz.	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	22 de octubre de 1992.	
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	LINDERO NORTE	197,35m con Av. Simón
	LINDERO SUR:	420,72m con propiedad particular
	LINDERO ESTE:	2.277,12m con Vía a Conocoto y propiedad particular y el canal de riego Pitatambo; y,
	LINDERO OESTE:	1.841,89 con propiedad particular de la misma Cooperativa
	SUPERFICIE:	349.517,55 m2.

CERTIFICADO	Certificado de hipotecas y gravámenes No. C410373584001 de fecha 20 de octubre de 2016 en mismo que menciona que este lote queda prohibido de enajenar en garantía de las obras de urbanización
--------------------	---

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5781971							
Clave Catastral:	32002 35 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)							
Lote mínimo:	25000 m2/ 1000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A1(602-50)					
	SI	Lote mínimo:	25000 m2 / 600 m2					
		Forma de Ocupación:	(A) Aislada					
		Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1					
Cambio de Clasificación de Suelo	NO	Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano					
Número de lotes	75							
Consolidación:	49,33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	N/A %	Bordillos	N/A%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	100%

Anchos de vías y Pasajes	Pasaje "E13D" de 6,00 m Pasaje "E13F" de 6,00 m Pasaje "E13G" de 6,00 m Pasaje "S22D" de 8,00 m Pasaje "S22C" de 3.50 m		Escalinata "S22C" de 6,00 m
Área Útil de Lotes:	278.706,96	m ²	79.74%
Área de Vías y Pasajes:	4.759,65	m ²	1,36%
Área Verde y Comunal:	40.526,66	m ²	11,59%
Faja de Protección Oleoducto:	7.841,64	m ²	2,25%
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes:	6.302,16	m ²	1,80%
Faja de Protección Canal de Agua en Lotes:	9.476,65	m ²	2.71%
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):	96,85	m ²	0.03%
Área Afectación Intercambia	1.806,98	m ²	0.52%

dor Vial:			
Área bruta del terreno (Área Total):	349.517,55	m ²	100,00%

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	40.526,66	m ²	14,54 %
--	-----------	----------------	---------

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Vía Conocoto	---	226,37m.	10.486,73m2
	Sur:	Pasaje S22C Lote "71" Lote "71" Lote "72" Lote "72" Pasaje S22D Pasaje S22D Propiedad Particular	207,28 m. 31,25 m. 12,83 m. 15,59 m. 52,64 m. 6,18 m. 8,00 m. 61,53 m.	395,30 m.	
	Este:	Propiedad Particular y Vía a Conocoto	---	71,42 m.	
	Oeste:	Intersección entre Vía Conocoto y Pasaje S22C	---	0,00 m.	

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Av. Simón Bolívar	---	234,37 m	21.463,05m2
	Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	15,35 m	
	Este:	Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto	402,23 m. 90,44 m. 46,35 m. 53,69 m.	592,71 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	413,02 m.	

Área Verde 2'		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	10,27 m		5.970,43m2
	Sur:	Pasaje S22C	---	138,89 m.		
	Este:	Vía Conocoto	---	170,73 m.		
	Oeste:	Escalinata S22C Pasaje E13F Lote 70 Lote 70 Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular	28,95 m. 38,41 m. 33,55 m. 34,33 m. 7,18 m. 47,82 m. 82,36 m. 62,01 m.	334,61 m.		

Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Pasaje E13F	---	82,12 m		1.789,26m2
	Sur:	Lote 28 Lote 29	29,45 m. 34,44 m.	63,89 m		
	Este:	Intersección entre el Lote 29 y Pasaje E13F	---	0,0 m		
Oeste:	Propiedad Particular	---	64,83 m.			

Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 74	---	19,10 m		817,19m2
	Sur:	Faja de Protección Oleoducto	---	14,14 m.		
	Este:	Propiedad Particular	---	97,52 m		
Oeste:	Pasaje E13G	---	102,03 m.			

Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 96,85m2
	Norte:	Área Verde 2	---	15,35 m.	
	Sur:	Área Verde 2`	---	10,27 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	27,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	6,93 m.	

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	2	524.38
	3	515.01
	4	505.79
	6	515.33
	12	525.00
	13	500.30
	15	481.88
	16	487.32
	17	483.20
	18	488.44
	19	480.95
	20	481.98
	21	477.71
	22	485.23
	23	474.43
	25	471.13
	26	478.00
	27	474.44
	29	507.68
	30	527.47
	31	510.46
	32	496.25
	33	493.30
	34	497.63
	35	491.51
	36	490.23

37	491.41
38	491.01
39	488.60
40	491.84
41	485.32
42	483.01
47	533.04
54	524.11
55	522.94
58	538.60
59	514.24
60	510.46
61	516.12
62	501.88
63	524.50
64	520.92
65	511.83
66	505.76
67	516.30
68	487.80
73	420.19
74	535.14

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando No-TV-173-2016 de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico de Riesgos No.0183- AT-DMGR-2016, con fecha 22/12/2016. • Informe Nomenclatura Vial, Oficio No. 0461-GP 005145, de fecha 19 de Octubre de 2016, emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. • Informe Técnico No. 106-AHH-2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15/12/2016. • Informe Técnico Provisional de Accidentes Geográficos Oficio 1653 AG del 08/12/2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
-----------------------	---

<ul style="list-style-type: none">• Oficio Nro. ARCH-DCTH-2017-0036-OF, del 24 de enero de 2017 donde se especifica el paso del Oleoducto y Poliducto, emitido por el Director de Control Técnico de Hidrocarburos• Informe técnico N° 03 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 6 de Marzo de 2017 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• No.604449 del Predio No. 5781971 de fecha 12/12/ 2016. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Paulina Guano, con fecha 06 marzo de 2017.
--

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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% y Alcantarillado 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "E13D" de 6,00 m., Pasaje "E13F" de 6,00 m., Pasaje "E13G" de 6,00 m., Pasaje "S22D" de 8,00m., Pasaje "S22C" de 3,50 m. y Escalinata "S22C" de 6,00 m.
- Número total de lotes es de 75, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según área de escritura para el Predio 5781971 es de 83,5 hectáreas, sin embargo el área a regularizar es de 349.517,55 metros cuadrados lo que representa el remanente de las dos etapas regularizadas; y el área establecida en el levantamiento planialtimétrico de 349.517,55 metros cuadrados, se establece la existencia de igualdad

COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, EN LIQUIDACIÓN
Página 12 de 17

entre el área a regularizar y el levantamiento topográfico del lote global, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en A6(A25002-1.5) para el lote 75, con área de lote mínimo 25000 m2, uso principal del suelo (PE/CPN) Protección ecológico/Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y mantener la clasificación del suelo en (SRU) Suelo Rural.
- Cambiar la zonificación a A1(A602-50) para los lotes del 1 al 74, con área de lote mínimo 600 m2, uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y mantener 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.0183-AT-DMGR-2016, de fecha 22/12/2016, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Muy Alto Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con Alta vulnerabilidad.

Adicionalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la parroquia de Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador.

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

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.
- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) aprobado el 25 de julio del 2016; Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo-resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario

deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

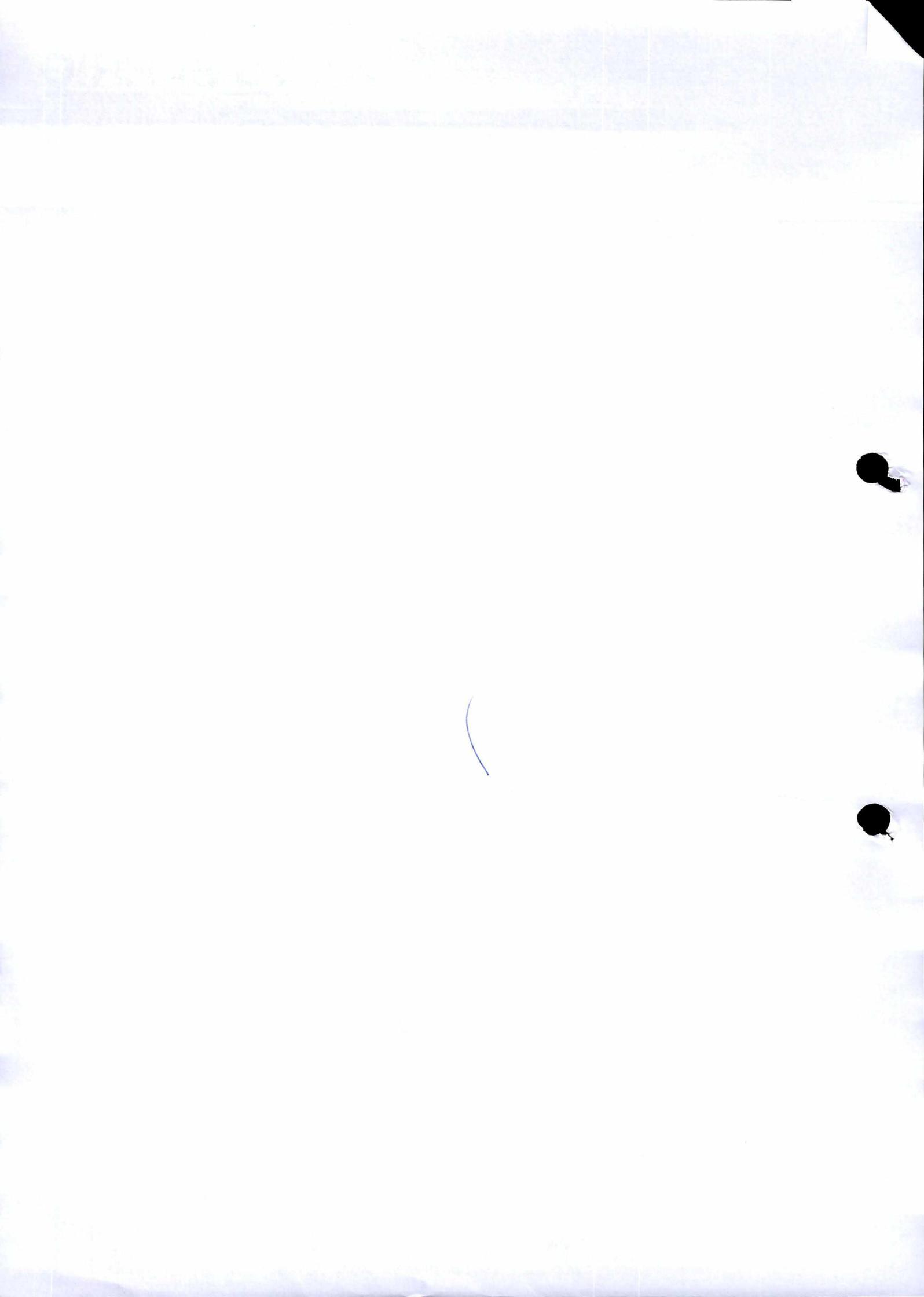
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de talud/cortes de tierra, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y circulan por el sector.
- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumando a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir la obras de mitigación necesaria en sus viviendas.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo; Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidas por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones

verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la **EPMOP** para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinado, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia generan mayor inestabilidad de terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe



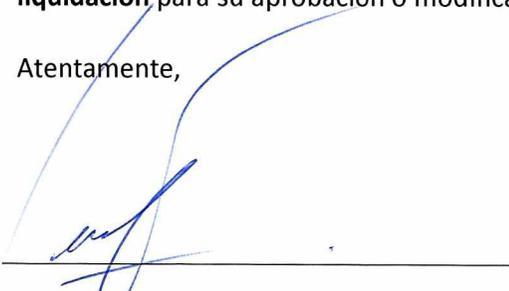
correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la lata probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.”

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: Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación **a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Pablo Melo O.
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	07/03/2017	

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 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 Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación cuenta con 25 años de asentamiento y 300 habitantes.

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 predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) 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 LORDMQ, 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;
- 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 de Trabajo, reunida el 20 de marzo de 2017 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de

ORDENANZA No.

Territorio Hábitat y Vivienda; Jorge Campaña, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Edwin Guevara, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Ab. Eduardo Calle, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° **001-UERB-Q-SOLT-2017**, de 07 de marzo de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación.

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 Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5781971 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL “RANCHO LOS PINOS”, EN LIQUIDACIÓN A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL “RANCHO LOS PINOS”, EN LIQUIDACIÓN.

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación ubicado en la parroquia Quitumbe 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, son de exclusiva responsabilidad del técnico y de los propietarios del predio.

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

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

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)
Lote mínimo:	25000 m2/ 1000 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	75
Área Útil de Lotes:	278.706,96 m2
Área de Vías y Pasajes:	4.759,65 m2
Área Verde y Comunal:	40.526,66 m2
Faja de Protección Oleoducto:	7.841,64 m2
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes:	6.302,16 m2
Faja de Protección Canal de Agua en Lotes:	9.476,65 m2
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):	96,85 m2
Área Afectación Intercambiador Vial:	1.806,98 m2
Área Total del lote:	349.517,55 m2

El número total de lotes es de 75, signados del uno (1) al setenta y cinco (75), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Se mantendrá la zonificación en A6(A25002-1.5) para el lote 75, con área de lote mínimo 25.000 m2, uso principal del suelo (PE/CPN) Protección ecológico / Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (A) Aislada

Se cambiará la zonificación a A1(A602-50) para los lotes del 1 al 74, con área de lote mínimo 600 m2, uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo (A) Aislada.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente en el lote 75 esto es (SRU) Suelo Rural y del 1 al 74 (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 2, 3, 4, 6, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 47, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74.

ORDENANZA No.

Artículo 6.-Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 40.526,66 m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 10.486,73m2
	Norte:	Vía Conocoto	---	226,37m.	
	Sur:	Pasaje S22C Lote “71” Lote “71” Lote “72” Lote “72” Pasaje S22D Pasaje S22D Propiedad Particular	207,28 m. 31,25 m. 12,83 m. 15,59 m. 52,64 m. 6,18 m. 8,00 m. 61,53 m.	395,30 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	71,42 m.	
	Oeste:	Intersección entre Vía Conocoto y Pasaje S22C	---	0,00 m.	

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 21.463,05m2
	Norte:	Av. Simón Bolívar	---	234,37 m	
	Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	15,35 m	
	Este:	Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto	402,23 m. 90,44 m. 46,35 m. 53,69 m.	592,71 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	413,02 m.	

Área Verde 2'		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 5.970,43m2
	Norte:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	10,27 m	
	Sur:	Pasaje S22C	---	138,89 m.	
Este:	Vía Conocoto	---	170,73 m.		

ORDENANZA No.

	Oeste:	Escalinata S22C Pasaje E13F Lote 70 Lote 70 Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular	28,95 m. 38,41 m. 33,55 m. 34,33 m. 7,18 m. 47,82 m. 82,36 m. 62,01m.	334,61 m.	
--	---------------	--	--	-----------	--

Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.789,26m2
	Norte:	Pasaje E13F	---	82,12 m	
	Sur:	Lote 28 Lote 29	29,45 m. 34,44 m.	63,89 m	
	Este:	Intersección entre el Lote 29 y Pasaje E13F	---	0,00 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	64,83 m.	

Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 817,19m2
	Norte:	Lote 74	---	19,10 m	
	Sur:	Faja de Protección Oleoducto	---	14,14 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	97,52 m	
	Oeste:	Pasaje E13G	---	102,03 m.	

Artículo 7.- Área de Protección Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda “Rancho Los Pinos”, en liquidación transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal), un área total de 96,85 m2, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 96,85m2
	Norte:	Área Verde 2	---	15,35 m.	
	Sur:	Área Verde 2`	---	10,27 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	27,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	6,93 m.	

ORDENANZA No.

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios 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 Quitumbe, 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.

La Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación 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.0183- AT-DMGR-2016, de fecha 22/12/2016, el mismo establece que:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Muy Alto Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con Alta vulnerabilidad.

Adicionalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la parroquia de Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador.

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

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de

ORDENANZA No.

origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.**

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) aprobado el 25 de julio del 2016 y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo-resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de talud/cortes de tierra, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las

ORDENANZA No.

obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y circulan por el sector.

- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumando a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir las obras de mitigación necesaria en sus viviendas.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo; Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidas por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.
- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones

ORDENANZA No.

existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinado, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia generan mayor inestabilidad de terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la lata probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.”

ORDENANZA No.

Artículo 9.-De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje “E13D”	de 6,00 m
Pasaje “E13F”	de 6,00 m
Pasaje “E13G”	de 6,00 m
Pasaje “S22D”	de 8,00 m
Pasaje “S22C”	de 3.50 m
Escalinata “S22C”	de 6,00 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Alcantarillado:	100%

Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) 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 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe 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 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras 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 Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- 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

ORDENANZA No.

denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos", en liquidación quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura

Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 16.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

Artículo 17.- 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 18.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el

ORDENANZA No.

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

Ab. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de
Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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