

Informe N° IC-O-2016-018

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del barrio San Rafael de Alugullá, Etapa II", ubicado en la parroquia Pomasqui, a favor de sus copropietarios.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 006-UERB-AZLD-SOLT-2015, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro- Mejoras del barrio San Rafael de Alugullá, Etapa II", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 13 de enero de 2016, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con

fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del barrio San Rafael de Alugullá, Etapa II", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



Sra. Ivonne Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**



Prof. Luisa Maldonado  
**Concejal Metropolitano**



Sra. Alicia Ledesma  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Carlos Chávez

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-018, de 13 de enero de 2016, 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 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."*;
- 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*

## ORDENANZA No.

*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,** 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,** 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 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; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 30 de noviembre de 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, el

## ORDENANZA No.

representante de la dirección jurídica de la Administración Municipal Zona la Delicia, el Director de gestión del territorio Administración Municipal Zona la Delicia, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 006-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 25 de noviembre del año 2015, para aprobación de la reforma del Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla", Etapa II, a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 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; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA DE LA ORDENANZA No. 0507, DE 18 DE FEBRERO DE 2014, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA", ETAPA II, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0507, por el siguiente texto:

*"Artículo 2. Especificaciones técnicas.-*

**Zonificación actual:** D2(D302-80) / A31(PQ)

**Lote mínimo:** 300 m<sup>2</sup>

**Forma ocupación del suelo:** (D) Sobre línea de fábrica / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.

**Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

**Uso principal:** (R2) Residencia mediana densidad / (PE)

**ORDENANZA No.**

*Protección ecológica, áreas naturales.*

<i>Número de lotes:</i>	13
<i>Área útil de lotes:</i>	9.626,66 m <sup>2</sup>
<i>Área de vías y pasajes</i>	445,30 m <sup>2</sup>
<i>Área de faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:</i>	1.766,45 m <sup>2</sup>
<i>Área verde adicional 1 no computable:</i>	381,67 m <sup>2</sup>
<i>Área de quebrada rellena en lotes:</i>	267,61 m <sup>2</sup>
<i>Área de vías rellenas:</i>	141,02 m <sup>2</sup>
<i>Área total del predio (lev.top):</i>	12.628,71 m <sup>2</sup>
<i>Área total del predio (escritura):</i>	15.000 m <sup>2</sup>

*El número total de lotes es de 13, signados del uno (1 al trece) cuyo detalle es el que consta en el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente reforma de ordenanza.*

*Los lotes que se encuentra parcialmente en área de relleno son los lotes Nos. 2 y 3.*

*Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se encuentran parcialmente en faja de protección por borde superior de quebrada."*

**Artículo 2.-** Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 0507, por el siguiente texto:

**"Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla", Etapa II, son las siguientes:

<i>Calzada:</i>	30%	<i>Bordillos:</i>	30%
<i>Estudio de suelos:</i>	100%	<i>Obras de mitigación:</i>	100%."

## ORDENANZA No.

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0507, por el siguiente texto:

*“Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras: El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de 8 (ocho) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio “San Rafael de Alugulla”, Etapa II, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio “San Rafael de Alugulla”, Etapa II, pagarán la contribución especial y mejoras de ley.*

*Pudiendo este plazo prorrogarse por un período más, siempre y cuando se haya justificado un avance de la obra de por lo menos un 50% de las obras que debían ejecutarse.*

*La solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de las obras será resuelta por la Administración Zonal a la que pertenece el asentamiento.”*

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 12 de la Ordenanza No. 0507, por el siguiente texto:

*“Artículo 13.- De la protocolización de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Promejoras del Barrio “San Rafael de Alugulla”, Etapa II, se comprometen en el término de ciento ochenta días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia y/o excedente por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente reforma de ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.”*

**Artículo 5.-** A continuación del artículo 17 de la Ordenanza No. 0507, agréguese un artículo al tenor del siguiente texto:

*“Artículo 18.- Informe técnico de evaluación de riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los Copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Promejoras del Barrio “San Rafael de Alugulla”, Etapa II, se comprometen a realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. N.129-AT-DMGR-2015, de fecha 13 de octubre de 2015 y que a continuación se detalla:*

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- Ley Orgánica Reformada al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos .- establece que : La gestión

## ORDENANZA No.

*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 gestionará 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.*

- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de 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."*
- *"En el proyecto de regularización se debe respetar la normación vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial , ( PMOT) uso y ocupación del suelo (PUOS) 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);*
- *"Los predios que tiene la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada .*
- *Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas , taludes, ríos ; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes , 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referencia a construcciones sismo resistentes. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB".*
- *"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio "San Rafael de Alugulla Etapa II", con respecto a las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños*

## ORDENANZA No.

*estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.*

- *Coordinar con la EPMMOP para mejorar y concluir el trazado de la red vial asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de calles; y con respecto a la quebrada la Florida no se debe rellenar o botar materiales de escombros ya que este, genere una fácil erosión por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.*
- *Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas.*
- *El área que limita con la quebrada la Florida debe ser recubierto con cobertura vegetal (reforestación de plantas nativas del lugar), ejecutadas con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, el mismo que al estar desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento.”*

**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 xx de xxxxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

**ORDENANZA No.**

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA 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,

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**PRIMER DEBATE**



ORDENANZA No. 0507

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-001, de 13 de enero de 2014, expedido por la Comisión de Suelo y 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 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."*;
- 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"*

ORDENANZA No. 0507

*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,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)”;*
- 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,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *“(...) Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)”;*
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el



**ORDENANZA No. 0507**

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 23 de diciembre de 2013 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal La Delicia; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal La Delicia; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 009-UERB-AZLD-SOLT-2013, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, a favor de los copropietarios Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y otros.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2 y 8, numerales 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 77 de la ordenanza metropolitana No. 172; y, 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ" ETAPA II, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y de los copropietarios del predio donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, ubicado en la parroquia Pomasqui, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de 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 de los dirigentes y copropietarios del predio.

ORDENANZA No. 0507

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio 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>Zonificación actual:</b>	D2 (D302-80) / A2 (A1002-35) / A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup> / 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Uso principal:</b>	(R2) Residencial mediana densidad / (PE) Protección Ecológica / áreas naturales
<b>Número de lotes:</b>	13
<b>Área útil de lotes:</b>	9.626,66 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	445,28 m <sup>2</sup>
<b>Área faja de protección por borde superior de quebrada en lotes:</b>	1.766,45 m <sup>2</sup>
<b>Área verde adicional 1 (no computable):</b>	381,67 m <sup>2</sup>
<b>Área de quebrada rellena en lotes:</b>	267,61 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías rellenas:</b>	141,02 m <sup>2</sup>
<b>Área total del predio (lev. top.):</b>	12.220,08 m <sup>2</sup>
<b>Área total del predio (escritura):</b>	7.000,00 m <sup>2</sup>



ORDENANZA No.

0507

Para el cálculo de diferencia o excedente de área, se ha tomado en cuenta el área bruta del levantamiento planialtimétrico (12.628,71 m<sup>2</sup>) menos las áreas de relleno (408,63 m<sup>2</sup>) cuyo resultado es 12.220,08 m<sup>2</sup>, la misma que será contrarrestada con el área de escritura para el cálculo de diferencia o excedente de área.

El número total de lotes es de 13, signados del uno (1) al trece (13), cuyo detalle es el que consta en el plano aprobatorio que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Los lotes Nos. 2 y 3 se encuentra parcialmente en área de relleno, por lo que deberán regularizar su adjudicación.

Los lotes Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se encuentran parcialmente en faja de protección por borde superior de quebrada.

Debido a la pendiente del terreno todas las edificaciones construidas o por construirse deberán tener un asesoramiento técnico calificado y certificado, tanto para el terraceo necesario como para la construcción de nuevas edificaciones, las mismas que deberán contar con obras de mitigación, en este caso muros de contención una vez terminado el trámite de regularización. Los moradores del asentamiento deberán solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la compatibilidad de implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar saturación del suelo y disminuir la posibilidad eventos adversos

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: es D2(D302-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad; y, A31 (PQ), forma de ocupación: (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones, Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales.

**Artículo 4.- Diferencia de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** De conformidad a lo previsto en la disposición séptima de la ordenanza metropolitana No. 432, sancionada el

**ORDENANZA No. 0507**

20 de septiembre de 2013; y, dado el grado consolidación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, el mismo se aprueba sin el porcentaje de área verde y equipamiento comunal correspondiente.

Los copropietarios Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y otros socios del Comité Pro Mejoras "San Rafael de Alugullá" Etapa II transfieren, a título gratuito, a favor del Municipio de Quito el área verde adicional no computable, con un área total de 381,67m<sup>2</sup>, según el siguiente detalle:

<b>Área Verde Adicional 1</b>					
		<b>Lindero</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>Superficie</b>
<b>Área verde adicional 1 (no computable)</b>	<b>Norte:</b>	Quebrada San José	0,00 m	67, 35 m en longitud desarrollada	381,67m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote No. 4	10,01 m	61,94 m	
		Pasaje C	3,12 m		
		Lote No. 5	18,66 m		
		Lote No. 6	17,11 m.		
		Lote No. 7	9,00 m.		
		Lote No. 8	4,04 m		
	<b>Este:</b>	Vértice	0,00 m	0,00 m	
<b>Oeste:</b>	Vértice	0,00 m	0,00 m		

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 84,62%, más 50 años de existencia y que se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los pasajes que se aprueban son los siguientes:

Pasaje A: 3,18 m variable.



ORDENANZA No. 0507

Pasaje B: 2,99 m variable.

Pasaje C: 3,05 m variable.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas: 30%

Bordillos: 30%

**Artículo 8.- Del plazo de la ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble sobre el que se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, plazo que se contará a partir de la fecha de la sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, pagarán la contribución especial y mejoras de ley.

**Artículo 9.- Del control y ejecución de las obras.-** La Administración Municipal Zona La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento el Municipio podrá ejecutar las obras cuyo costo estará a cargo de todos los copropietarios de los lotes de la urbanización, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.



ORDENANZA No. 0507

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización de la ordenanza.-** Los copropietarios del inmueble donde se asienta el Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha en que se obtenga la resolución para regular la mencionada diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizarla ante Notario Público.

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante 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 14.- Del certificado de hipotecas y gravámenes.-** De conformidad con los certificados de hipotecas y gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, se desprende que el predio no posee gravamen alguno.

**Artículo 15.- Inscripción.-** La presente ordenanza se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, una vez que se emita la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, con lo cual se perfeccionará el acto y servirá de título de dominio de los beneficiarios y de transferencia de áreas verdes en caso de que existan.

**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.

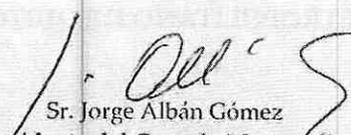


ORDENANZA No. 0507

**Artículo 17.- Ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo en temas de protocolización e inscripción de ordenanzas serán resueltas directamente por la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio quien será competente para resolver estas solicitudes. En lo que respecta a las solicitudes de ampliación de plazo por temas de obras estas serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 30 de enero de 2014.

  
Sr. Jorge Albán Gómez

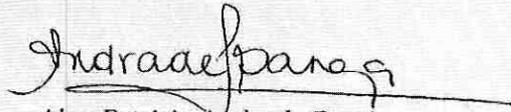
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

  
Abg. Patricia Andrade Baroja

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 16 y 30 de enero de 2014.- Quito, **05 FEB 2014**

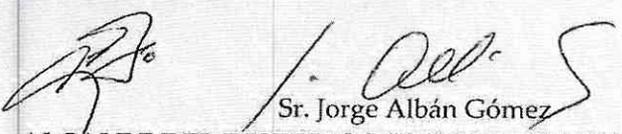
  
Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

**18 FEB 2014**

EJECÚTESE:

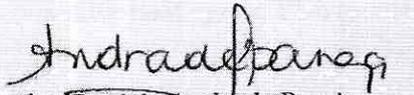
  
Sr. Jorge Albán Gómez

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ORDENANZA No. 0507

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Sr. Jorge Albán Gómez,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito (E), el **18 FEB 2014**

- Distrito Metropolitano de Quito, **19 FEB 2014**

  
Abg. ~~Patricia Andrade Baroja~~

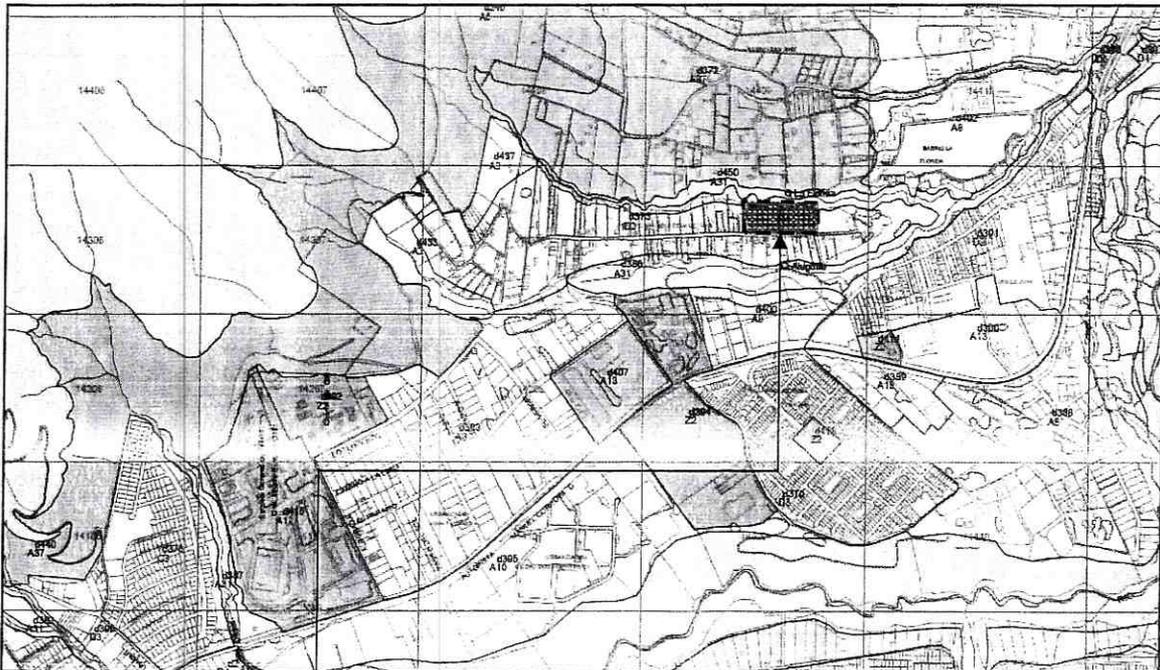
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ ETAPA II**

**EXPEDIENTE Nº 102-LA DELICIA  
 INFORME No. 006-UERB-AZLD-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
 COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE  
 ALUGULLÁ" ETAPA II**

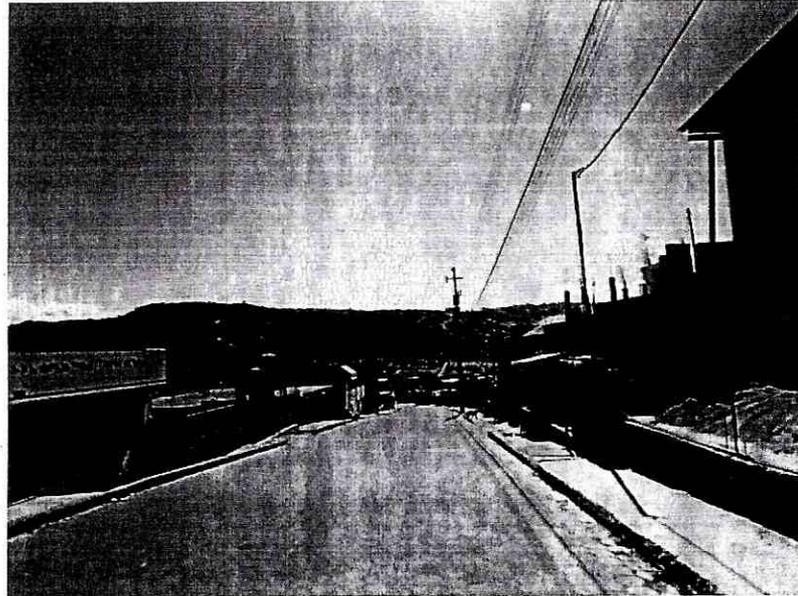
Parroquia: POMASQUI  
 Barrio/Sector: SAN JOSÉ ALUGULLÁ  
 Administración Municipal: LA DELICIA

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Industrial 4	RNNR	Residencial 2
Área promoción	Municipal	RIVF	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Beatero	Residencial 1QT	

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA II

- 175 -  
 CUENTA SEPTENTA Y  
 CINCO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II nace a raíz de la adjudicación a favor del señor José María Diguay en el año de 1963 , actualmente cuenta con una consolidación del 84.62%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa II cuenta con Acuerdo Ministerial N° 1796 de fecha 18 de Diciembre de 1987, registro de directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; el presidente actual es el Sr. Luis Gustavo Shuguli Velastegui.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ "
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	LUIS GUSTAVO SHUGULI VELASTEGUI
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	50 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	13
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	52
<b>DOCUMENTOS ANEXOS</b>	ACUERDO MINISTERIAL 1796 DIRECTIVA ACTUALIZADA.

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA II

- 174 -  
CIENTO SETENTA  
Y CUATRO

**INFORME LEGAL**

**ANTECEDENTES:**

**Macrolote Hmnos. Diguay**

Mediante escritura de adjudicación realizada en el acuerdo No. 120, protocolizado el 7 de septiembre de 1963, ante el notario cuarto del cantón Quito Doctor Daniel Hidalgo e inscrita en el registro de la propiedad el 11 de septiembre de 1963, se le adjudica al señor José María Diguay el lote No. 2, con una superficie de una hectárea y media (15.000m), de la parroquia Pomasqui.

**Linderos:**

**NORTE:** Quebrada San José.

**SUR:** Lote No. 3

**ESTE:** Lote No. 4

**OESTE:** Lote No. 1

**SUPERFICIE:** 1 Ha. 5000 m2

**POSESIÓN EFECTIVA:**

- Con fecha 23 de agosto de 1982 el señor juez primero de lo civil de Pichincha concedió la posesión efectiva de los bienes del causante señor José María Diguay, a favor de los herederos señores Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y Leandro Diguay Morales.

**PARTICIÓN:**

- Mediante escritura de partición celebrada el 7 de febrero de 1986 e inscrita el 15 de junio de 1987, se dividen el mencionado lote de terreno en partes iguales a favor de **Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y Leandro Diguay Morales**

**COMPRAVENTA:**

- Mediante escritura pública celebrada el 9 de junio de 2005 ante el notario decimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, e inscrita el 25 de noviembre de 2005 el señor Agustín Diguay Pucachaqui vendió al señor **José Oswaldo Shuguli Velastegui el 18,38%** de los derechos y acciones fincados en el lote de mayor extensión.

**ACLARATORIA:**

- Mediante escritura de aclaratoria celebrada el 15 de noviembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 25 de noviembre de 2005, el señor Agustín Diguay Pucachaqui aclara que la superficie del terreno de su propiedad es de 7.584m2.

**VENTAS REALIZADAS POR EL SEÑOR AGUSTIN EZEQUIEL DIGUAY PUCACHAQUI**

1. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 9 de junio de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 27 de junio de 2005, el señor Agustín Diguay Pucachaqui, dio en venta el **21.04%** de los derechos y acciones, a favor de los señores cónyuges **Segundo Agustín Diguay Sigcha y Rosa Eulalia Guallasamin Simbaña**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, situado en la

173 -  
CUESTO SEPTENTA  
Y TRES

parroquia Pomasquí.

2. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 9 de junio de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 25 de noviembre de 2005, el señor Agustín Diguay Pucachaqui, dio en venta el **18,38%** de los derechos y acciones, a favor del señor **José Oswaldo Shuguli Velastegui**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, , situado en la parroquia Pomasquí.
3. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 9 de junio de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 27 de junio de 2005, el señor Agustín Diguay Pucachaqui, dio en venta el **20,78%** de los derechos y acciones, a favor de los señores cónyuges **Humberto Cabezas y María Laura Diguay Sigcha**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, , situado en la parroquia Pomasquí.
4. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Dr. Gonzalo Román Chacón, el 9 de junio de 2005, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 27 de junio de 2005, el señor Agustín Diguay Pucachaqui, dio en venta el **19,62%** de los derechos y acciones, a favor de los señores cónyuges **Nicolás Elías Carvajal Mera y María Lourdes Diguay Sigcha**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, , situado en la parroquia Pomasquí.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui	C310627903001 20/05/2015	20.18%
Segundo Agustín Diguay Sigcha y Rosa Eulalia Guallasamin Simbaña	C310627901001 20/05/2015	21.04%
José Oswaldo Shuguli Velastegui	C310627901001 20/05/2015	18.38%
Humberto Cabezas y Maria Laura Diguay Sigcha	C310627901001 20/05/2015	20.78%
Nicolas Elías Carvajal Mera y Maria Lourdes Diguay Sigcha	C310627901001 20/05/2015	19.62%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

#### VENTAS REALIZADAS POR EL SEÑOR LEANDRO DIGUAY PUCACHAQUI

1. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada ante el Notario Décimo del cantón Quito Dr. Eduardo Orquera Zaragosín, el 3 de julio de 1998, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 14 de agosto de 1998, los señores cónyuges Leandro Diguay Morales y Hortencia Cabezas, dieron en venta el **7%** de los derechos y acciones, a favor de los señores Juan Abelardo Simbaña Cuichan y Consuelo del Rocío Hidalgo Benalcazar de Simbaña, en calidad de representantes de sus hijos menores de edad **José Aníbal y Alex Stalin Simbaña Hidalgo**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, situado en la parroquia Pomasquí.
2. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada

ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillon Albán el 5 de marzo de 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 12 de agosto de 1999, los cónyuges señores Leandro Diguay Morales y María Hortencia Cabezas, dieron en venta el **20%** de los derechos y acciones, a favor de los señores **cónyuges Ángel Custodio Minango Pallo y Segunda Claudia López Morales**, fincados en el lote de terreno fraccionado del lote de terreno signado con el número DOS, situado en la parroquia Pomasqui.

**POSESION EFECTIVA:**

Mediante posesión efectuada el 20 de abril de 2010 e inscrita el 18 de mayo de 2010, de los bienes dejados por el señor Leandro Diguay Morales a favor de sus hijos los señores **Segundo Leandro, Ana Matilde, Lino Manuel, José Arturo, María Lucila y Segundo Euclides Diguay Cabezas**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Segundo Leandro Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
Ana Matilde Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
Lino Manuel Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
José Arturo Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
María Lucila Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
Segundo Euclides Diguay Cabezas	C310627904001 20/05/2015	12,1666666667%
José Aníbal y Alex Stalin Simbaña Hidalgo	C310627902001 20/05/2015	7%
Ángel Custodio Minango Pallo y Segunda Claudia López Morales	C310627902001 20/05/2015	20%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote se originó con superficie de 15.000 m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Pomasqui, adjudicado a favor del señor José María Diguay.
- Posteriormente se dividen el lote de terreno a favor de **Agustín Ezequiel Diguay Pucachaqui y Leandro Diguay Pucachaqui** en partes iguales.
- Finalmente Agustín realiza una aclaratoria de la superficie que le corresponde es de 7.584m<sup>2</sup>.
- Los beneficiarios del lote de terreno declaran que la superficie total del terreno objeto de la regularización es de 15.000m<sup>2</sup>.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

- 171 -  
CIERNO SETENTA  
Y UNO

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	5033935							
Clave Catastral:	14308 13 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D2(D302-80) / A31(PQ)							
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica / (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones.							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad / (PE) Protección ecológica, áreas naturales.							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	13	NOTA:						
Consolidación:	84.62%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	70%	Aceras	100%	Bordillos	70%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	PASAJE A PASAJE B PASAJE C	3,18m a 3.90m variable 2,99m a 3.20m variable 3,05m a 3.10m variable						
Área Útil de Lotes		9.626,66	m <sup>2</sup> .	76,228%				
Área de Quebrada Rellena en Lotes		267,61	m <sup>2</sup> .	2,119%				
Área Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes		1766,45	m <sup>2</sup> .	13,988%				
Área de Área Verde Adicional 1(No Computable)		381,67	m <sup>2</sup> .	3,022 %				
Área de Vías Rellenas		141,02	m <sup>2</sup> .	1,117%				
Área de Vías y Pasajes		445,30	m <sup>2</sup> .	3,526%				
Área bruta del terreno(Área Total)		12.628,71	m <sup>2</sup> .	100%				

ÁREA VERDE ADICIONAL 1					
Área Verde Adicional 1 (No Computable)	Norte:	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Quebrada San José	0.00m	67.35m en longitud desarrollada	381,67m <sup>2</sup>

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA II

- JFD -  
CIBRITO JETRY

		Lote N°4	10.01m		
		Pasaje C	3.12m		
	<b>Sur:</b>	Lote N°5	18.66m	61.94m	
		Lote N°6	17.11m.		
		Lote N°7	9.00m.		
		Lote N°8	4.04m		
	<b>Este:</b>	Vértice	0.00m	0.00m	
	<b>Oeste:</b>	Vértice	0.00m	0.00m	

**ANEXO  
TÉCNICO:**

**INFORMES TECNICOS:**

- Oficio N° STHV-DMGT-5665 que contiene el Informe de trazado vial, emitido por la Secretaria de Territorio y Vivienda, con fecha 2 de Diciembre de 2015.
- Oficio N° 0009873 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 29 de Septiembre del 2015.
- Informe Técnico de Riesgos N.129-AT-DMGR-2015, con fecha 13/10/2015.
- Informe de Nomenclatura N°. 2931 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por EPMMOP con fecha 11 de Septiembre del 2015.
- Informe técnico N° 06 UERB-AZLD- 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 26 de Octubre de 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez RT-UERB "La Delicia".

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**

- Factura N° 001-001-003103037

**EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.**

- Factura N° 001-007-002670344

**PLANOS**

Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Germán Maila con fecha Octubre del 2015.

1 cd con archivo digital.

**CONCLUSIONES:**

- Se solicita la reforma de la Ordenanza N°507 sancionada el 18 de febrero del 2014, toda vez que el terreno objeto de la regularización no estaba actualizado gráficamente el predio global, la clave catastral y la superficie, razón por la cual en la "Ordenanza N°507, Artículo 2. Especificaciones Técnicas" se establecieron datos incorrectos.

- El Art. 30 de la Constitución Política 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.”
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, consta de 13 lotes, del uno al trece, con un grado de consolidación del 84,62% y 50 años de asentamiento.
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, son las siguientes: calzada 30%, bordillos 30%, estudio de suelos 100%, obras de mitigación 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 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, a favor de sus copropietarios.
- Las zonificaciones asignadas para los lotes se mantiene lo establecido en la ordenanza N°507 sancionada 18 de febrero del 2014 que es: D2(D302-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad; y A31 (PQ), forma de ocupación: (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones, Uso principal: (PE) Protección ecológica / áreas naturales.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 50 años de existencia, con 84.62 % de consolidación de viviendas, se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje A de 3.18 m variable, Pasaje B de 2.99 m variable, Pasaje de 3.05 m. variable
- Las áreas verdes cercanas al COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, son las siguientes un área verde de relleno S/N de 12392.68m<sup>2</sup> y un área comunal de 891.87m<sup>2</sup>.
- De conformidad a la actualización gráfica y alfanúmerica la extensión del terreno objeto de la regularización es de 12.628,71m<sup>2</sup>, por cuanto se ha detectado la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la reforma de la ordenanza se deberá regularizar la diferencia de área, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la ordenanza metropolitana No. 260 sancionada el 30 de julio de 2012.
- Los lotes que se encuentra parcialmente en área de relleno son los lotes N° 2 y 3.

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA II

-168 -  
CUESTO SEVERST  
Y OCHO

- Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se encuentran ~~parcialmente en fase de~~ protección por borde superior de quebrada.
- El COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, de la Parroquia de Pomasquí presenta un **Riesgo Alto Mitigable** ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas.
- 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 expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones.
- Tomar en cuenta el Artículo 13.- Ley Orgánica Reformada 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 gestionará 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.**
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), las observaciones de calificación de 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.”
- “En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de : aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial , ( PMOT) uso y ocupación del suelo (PUOS) 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);
- “Los predios que tiene la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y, define zonas en riesgo de edificación condicionada .
- Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas , taludes, ríos ; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes , 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 Áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referencia a construcciones sismo resistentes. Por lo tanto el AHHYC

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA II

167  
SERGIO SEBASTIÁN  
Y SÍDOR

conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio ~~deberá ordenar el~~ territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB”.

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio “San Rafael de Alugulla Etapa II”, con respecto a las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición”.
- Coordinar con la EPMOP para mejorar y concluir el trazado de la red vial asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de calles; y con respecto a la quebrada la Florida no se debe rellenar o botar materiales de escombros ya que este, genere una fácil erosión por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Respecto al riesgo por inestabilidad de terrenos y movimientos en masa, al igual que para el riesgo sísmico, para ejecutar las construcciones, sus propietarios deberán contratar un estudio geológico-geotécnico que determine la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar el suelo sin que su estabilidad sea amenazada), y el factor de seguridad del mismo. Adicionalmente, en los casos en los que se realizaron desbanques de terreno para construir la vivienda, cada propietario deberá contratar la construcción de un muro de contención en el talud, diseñado estructuralmente para que soporte las cargas estáticas y dinámicas.
- El área que limita con la quebrada la Florida debe ser recubierto con cobertura vegetal (reforestación de plantas nativas del lugar), ejecutadas con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, el mismo que al estar desprotegido, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento que podría afectar a la calle que circunda el asentamiento.
- En base a la disposición Séptima de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 de fecha 13 de septiembre de 2013, según ordenanza 172, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN RAFAEL DE ALUGULLA ETAPA II, se regulariza sin el porcentaje de área verde y equipamiento comunal, dado el grado de consolidación en un 84,62%;

## SOLICITUD

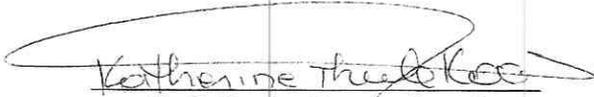
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo de la reforma a la Ordenanza 0507

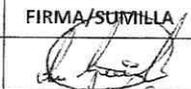
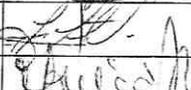
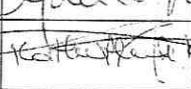
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA II

- 166 -  
CIVIL ESTRUCTURALISTA  
Y SCS

mediante la cual se aprobó el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ" ETAPA II** parroquia Pomasqui, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 Ab. Catherine Thur de Koos G  
**Coordinadora "UERB"-La Delicia.**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	25/11/2015	
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA NAVAS RESPONSABLE LEGAL	25/11/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	25/11/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	25/11/2015	

-165 -  
 CIENTO SESENTA  
 Y CINCO