

**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.- Mediante oficio No. UERB-1712-2016 de 12 de diciembre de 2016, suscrito por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza No. 047, sancionada el 26 de febrero de 2015, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Rafael de Alugullá Etapa III" de la parroquia Pomasqui, a favor de sus copropietarios.

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 30 de enero de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el expediente que contiene el proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza No. 047, sancionada el 26 de febrero de 2015, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Rafael de Alugullá Etapa III" de la parroquia Pomasqui, a favor de sus copropietarios.

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

Mediante informe No. 006-UERB-AZLD-SOLT-2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico para la reforma de la Ordenanza del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Rafel de Alugullá Etapa III" de la parroquia Pomasqui, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 30 de enero de 2017, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el 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, artículo 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 el proyecto de Ordenanza reformativa de la Ordenanza No. 047, sancionada el 26 de febrero de 2015, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del barrio "San Rafael de Alugullá Etapa III" de la parroquia Pomasqui, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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




Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	31/01/2017	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	31/01/2017	
Verificación votación:	Irene Lizano Poveda	Gestión de Comisiones	31/01/2017	

SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA:	23 DIC 2016 IR.
ALCALDÍA	11:32
ALCALDÍA	22 cespeler
ALCALDÍA	10:00

**QUITO**  
ALCALDÍA

22 DIC. 2016

Oficio No.

**A**

0326

*Handwritten signature and date: 23/12/2016*

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: Comité Pro Mejoras del barrio "Legarda de Santa Anita Alta"; Comité Pro Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá"; barrio "San Miguel de Ontaneda" de Atucucho;

De mi consideración:

Me refiero a los Oficios No. UERB-1711-2016; UERB-1712-2016; UERB-1713-2016; UERB-1714-2016; UERB-1715-2016; UERB-1716-2016; UERB-1717-2016; UERB-1718-2016; UERB-1719-2016, todos del 12 de diciembre de 2016; y, UERB-1740-2016, de 13 de diciembre de 2016, suscritos por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, por los que remite los proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: Comité Pro Mejoras del barrio "Legarda de Santa Anita Alta"; Comité Pro Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá"; barrio "San Miguel de Ontaneda" de Atucucho; predios 568791, 568794, 568792, 568795, 568796, 568797 y 568800 del asentamiento humano de hecho y consolidado "Nueva Victoria"; predios 5191637 y 5062685 del asentamiento humano de hecho y consolidado "Guanajucho Segunda Etapa"; asentamiento humano de hecho y consolidado "Santo Domingo de Conocoto" sector Los Álamos Alto; Comité pro mejoras "Balcón Yaruqueño y la Buena Esperanza"; Comité Pro mejoras del barrio "19 de Marzo"; Comité pro mejoras "Villa Hermosa" de la Victoria Alta; y, asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Valle 4" de San Juan de Calderón, respectivamente.

Con lo expuesto, expreso a usted que dichos proyectos corresponden a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlos a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

*Handwritten signature of Dr. Mauricio Rodas Espinel*  
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

# QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Oficio No.: SG- 3126

Quito D.M., 30 DIC. 2016

Ticket GDOC: 2016-578997

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

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 326, de 22 de diciembre de 2016, recibido en esta Secretaría el 23 de diciembre del año en curso, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado y detalle de los artículos a ser reformados con la iniciativa.

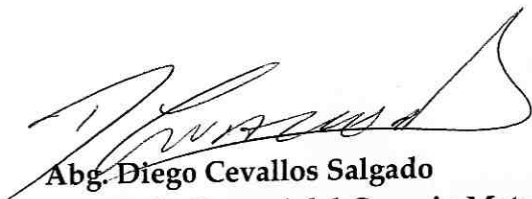
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.

Página 1 de 2

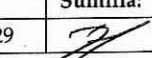
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica 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	Prosecretaría	2016-12-29	

Copia: Alcaldía Metropolitana  
Unidad Especial Regula Tu Barrio  
Original del expediente a Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial

## 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, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores 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 Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III, ubicado en la parroquia Pomasqui, Norte del Distrito Metropolitano de Quito, cuenta con 30 años de asentamiento, 16 lotes y 64 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social fue reconocido mediante Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015; sin embargo, debido a que existen errores técnicos de cabida y de borde superior de quebrada, la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a reformar dicha Ordenanza, a fin de permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza Reformativa contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No....., 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

## ORDENANZA No.

conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 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;



## ORDENANZA No.

- Que,** mediante Ordenanza Municipal No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, se reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III;
- 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 18 de octubre del 2016 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Ing. Omar García, Coordinador (E) UERB-LD; Arq. Elizabeth Ortiz; Delegado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Arq. Jorge Campaña, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Edison Cuaical, Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal La Delicia; Ab. María Cristina Villacís, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia; Abg. Fernanda Durán, Delegada del Administrador Municipal Zona La Delicia; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico, Abg. Sebastián Mata Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° **006-UERB-AZLD-SOLT-2016**, de 16 de octubre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés Social, denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III.

**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; y, 2 de la Resolución No. A0010, de 19 de marzo de 2010,**

## ORDENANZA No.

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA NO. 0047,  
SANCIONADA EL 26 DE FEBRERO DE 2015, QUE RECONOCE Y APRUEBA EL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA"  
ETAPA III, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el artículo 2 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, por el siguiente:

*"Artículo 2-* Especificaciones técnicas:

<b>Zonificación actual:</b>	D2 (D302-80)
<b>Lote mínimo:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre Línea de Fabrica
<b>Uso principal:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano
<b>Número de lotes:</b>	16
<b>Área útil de lotes:</b>	6.684,23m <sup>2</sup>
<b>Área Municipal:</b>	151,21 m <sup>2</sup>
<b>Área de faja de protección de quebrada en lotes:</b>	727,28 m <sup>2</sup>
<b>Área total de lote:</b>	7.562,72m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 16, signados del uno (1) al dieciséis (16), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2.-** Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 2 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015 con el siguiente texto:

**"Artículo....- Del Área Municipal.-** El Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## ORDENANZA No.

como contribución de áreas municipales un área total de 151,21m<sup>2</sup>, que corresponde al 2% en relación al área del lote.

ÁREA MUNICIPAL 1					
Área Municipal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 137,35 m <sup>2</sup>
	Norte:	BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	49,56m	
	Sur:	QUEBRADA SAN RAFAEL DE ALUGULLA	-	52,77m	
	Este:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	0,00m	
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR	-	0,31m	

ÁREA MUNICIPAL 2					
Área Municipal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 13,86 m <sup>2</sup>
	Norte:	BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	16,42m	
	Sur:	QUEBRADA SAN RAFAEL DE ALUGULLA	-	16,11m	
	Este:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIR DE QUEBRADA	-	0,00m	
	Oeste:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	0,00m	

**Artículo 3.-** En el artículo 3 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015: sustitúyase el “uso principal: (R2) Residencia mediana densidad”, por el siguiente texto: (RU2) Residencial Urbano 2; y, se elimina el segundo párrafo.

**Artículo 4.-** Inclúyase un artículo innumerado después del artículo 3 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015 con el siguiente texto:

“Art... **Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueba por excepción el lote No. 11 de menor superficie conforme el plano.

**Artículo 5.-** Sustitúyase el artículo 5 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, por el siguiente:

**“Artículo 5.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social

## ORDENANZA No.

denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III, 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 6.-** Elimínese el artículo 4 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015.

**Artículo 7.-** Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza No. 0047, sancionada el 26 de febrero de 2015, por el siguiente:

**"Artículo 8.- 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 8.-** Inclúyase un artículo innumerado después del artículo innumerado... **Lotes por excepción**, de la presente Ordenanza reformativa con el siguiente texto:

**"Artículo ... - Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Comité Pro-Mejoras Del Barrio "San Rafael de Alugulla" Etapa III 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. 122-AT-DMGR-2016, de 5 de septiembre de 2016 el mismo establece que:

"La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHyC "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III que se encuentra dentro de la Parroquia de Pomasqui, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

## ORDENANZA No.

“De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Alto Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.”

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **riesgo Alto**. Por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas de alta vulnerabilidad.”

“Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **riesgo Alto**. Por la probable caída de piro clastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Pululahua.”

“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 del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.”

- “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 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);

## ORDENANZA No.

“El AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la parroquia Pomasqui deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas y en el caso de afectaciones o cercanía a 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 referente a las construcciones sismo resistentes.”

- “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.”

### PARA LAS CONSTRUCCIONES

- “Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y el tipo de suelo sobre el cual se cimienta. Las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobre todo, lo que se refiere a diseños sismo resistente-carga sísmicas (NEC-SE-DS), para lo cual la Agencia Metropolitana de Control, deberá hacer cumplir esta disposición.
- Las viviendas en proceso de construcción y demás viviendas dentro del área en análisis no disponen de un diseño estructural y no cuentan con algún tipo de asesoría técnica, ya que se observó que en las casas en proceso de construcción las dimensiones de columnas así como el refuerzo longitudinal es menor al establecido en la NEC, a esto se suma la gran separación entre estribos, por lo que el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda o al tratarse de una proyección a un nivel más o al realizar modificaciones estructurales en la vivienda para que el mismo proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- 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 esta disposición.

## ORDENANZA No.

**PARA LOS SUELOS O TERRENOS**

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que el barrio “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la parroquia Pomasqui, es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad del terreno (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular Factor de seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada de acuerdo al proyecto constructivo que se pretenda implementar). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones que es alta según la evaluación técnica realizada.
- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para vías, caminos y construcciones por lo que a futura deberán ser recubiertos o a su vez realizar obras de protección, en especial los predios que tienen taludes desprotegidos, todo esto ejecutados con la responsabilidad de la comunidad diseñados y construidos por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo del talud, 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.”
- El área que limita con la quebrada Alugulla debe ser reforestada con plantas nativas del lugar, estos trabajos deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, estas acciones de mitigación servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes aumentando su inestabilidad. Y la quebrada no se debe rellenar o botar materiales de escombros ya que este, genera una fácil erosión, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.

“Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles y espacios; y, considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, ya que por la inclinación misma de la ladera en el sector afecta directamente a los lugares que están desprovistos de protección, considerando la variable riesgo u obra respectivas de mitigación.”

**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.

## ORDENANZA No.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2016.

Abg. Eduardo Del Pozo  
**Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano  
de Quito**

Abg. Diego Cevallos  
**Secretario 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 .....de ..... y ..... de ..... de 2016.- Quito,

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

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

**EJECÚTESE:**

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

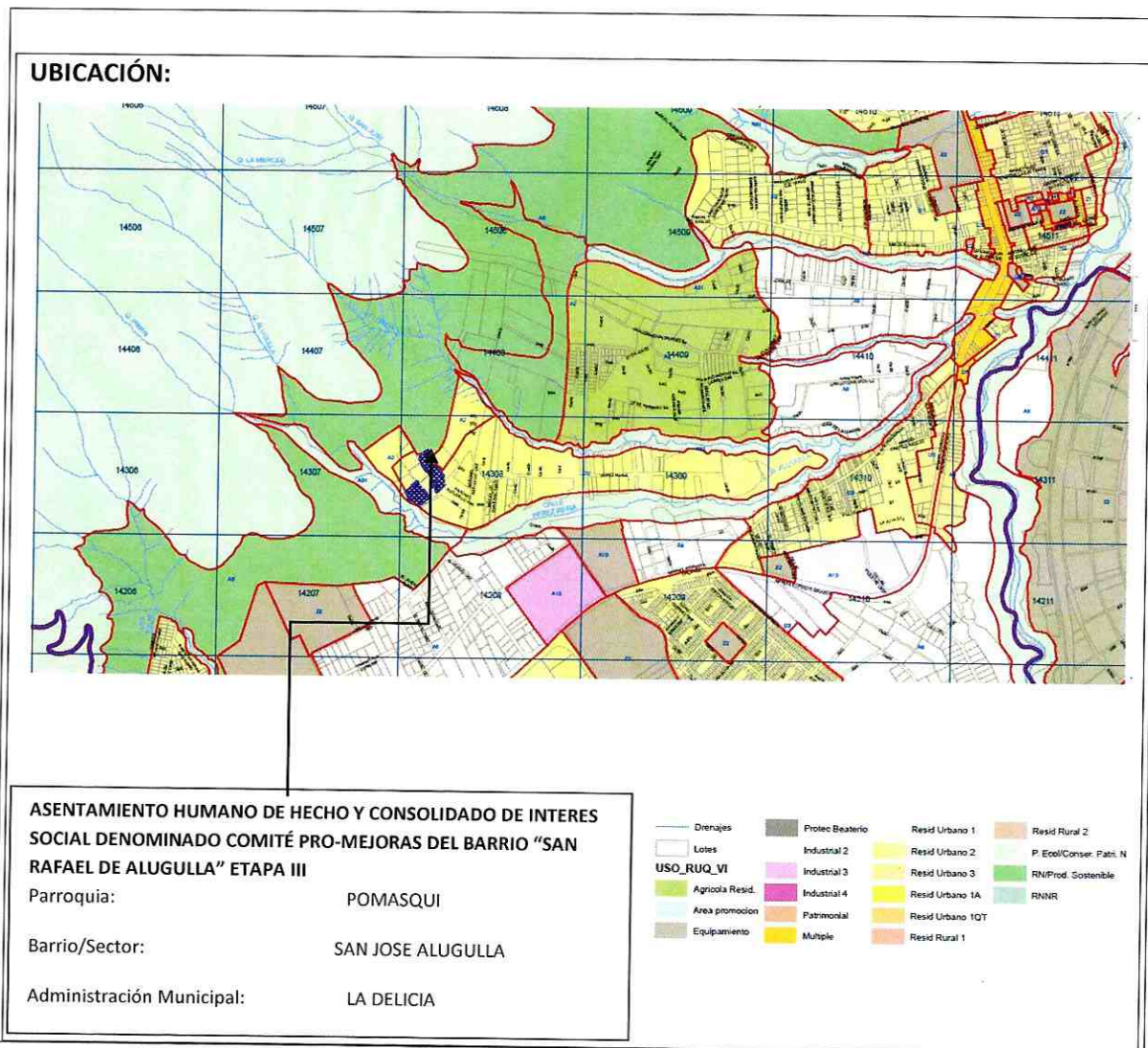
**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
Espinel  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,



**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO**  
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS**  
**SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III**

000-01155  
*Ciento cincuenta y cinco*

**EXPEDIENTE N° 131 AZLD – LA DELICIA**  
**INFORME No. 006-UERB-AZLD-SOLT-2016**



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

Página 1 de 14

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III**

000 11754  
(ciento onceenta y cuatro)



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, se encuentra ubicado en la parroquia Pomasqui del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal La Delicia, el cual tiene un 93,75 % de consolidación y 30 años de asentamiento.

De la Inspección realizada el 06 de octubre de 2016, se considera que la población de este Asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades físicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como: alimentación, vivienda y educación.

De igual forma dentro del Asentamiento se visibiliza un alto grado de desempleo por tal una carencia de ingresos económicos a su vez un nivel bajo de los mismos.

Un grupo de personas que habitan en el Asentamiento se dedican a la construcción, realizan esta actividad como manera de subsistir y generar ingresos económicos.

Con estos antecedentes, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, es considerado de **Interés Social**, y debe ser intervenido por la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra y generar de esta manera un acceso a los servicios que carece el Asentamiento.

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

Página 2 de 14

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, surge a raíz de la venta en derechos y acciones por parte del señor Julio Velastegui a un grupo de personas.

(ciento cincuenta y tres)

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San Rafael de Alugullá" Etapa III, cuenta con una organización social, directiva actualizada a la fecha y listado de socios debidamente registrado mediante oficios N° MIDUVI-CGJ-2015-0797-O de fecha 25 de septiembre de 2015 y N°0395-DAL\_AL-MIES-2011-OF de fecha 24 de enero de 2011 respectivamente. La Unidad Especial Regula tu Barrio ha realizado asambleas y reuniones en las cuales se ha socializado el proceso de Regularización.

El Asentamiento se encuentra ubicado en el área más consolidada de la parroquia Pomasqui.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLÁ" ETAPA III
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PROMEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	LUIS SHUGULI VELASTEGUI
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	30 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	16
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	64
<b>% DE CONSOLIDACIÓN:</b>	93,75%

**ANTECEDENTES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras Del Barrio "San Rafael De Alugullá" Etapa III, se encuentra asentado sobre dos macrolotes cuyos números de predio son: 1229636 y 5033753.

**1) MACROLOTE 1 (1229636)**

Mediante Escritura Pública de Adjudicación, realizada en el convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Pusuquí Grande y anexas, de propiedad de Carmela Reyna viuda de Pérez y Pérez y otros, constante en el Acuerdo Ministerial número ciento veinte (120), protocolizado ante el Notario Cuarto del Cantón Quito Doctor Daniel Hidalgo el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez y siete de septiembre del mismo año, mediante el cual los señores Carmen Reyna viuda de Pérez y Pérez, Carlos Rafael Pérez Reyna, señor Jorge Donoso Salazar en representación de su mujer María Pérez Reyna de Donoso, Carlos García Darquea en representación de su mujer Carmen Pérez Reyna de García; y, Marcela Pérez Reyna, adjudicaron el **lote de terreno No. 17 a favor del señor Julio Velastegui**, inmueble situado en el sector de Alugullá de la Parroquia de Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

**LINDEROS :**

**NORTE:** Lote No. 20

**SUR:** Lote No. 16

**ESTE:** Lote No. 18

**OESTE:** Lote No. 15 y terrenos de Hacienda

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

**VENTAS POSTERIORES:**

- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 30 de abril de 1986 ante el notario Vigésimo Quinto del cantón Quito doctor Laimé Marchan Fiallos e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 29 de julio de 1986, los cónyuges José Julio Velastegui Shugulí y Encarnación Sigcha Ushiña vendieron a los señores **María Orfila Velastegui Sigcha, Carmen Hortencia Velastegui Sigcha, Laura María Velastegui Sigcha, Marco Tulio Velastegui Sigcha, Julio Rodolfo Velastegui Sigcha y José Mario Velastegui Sigcha el 75% de los derechos y acciones del lote de terreno No. 17, correspondiéndole a cada uno de ellos el 12,5%.**
- Mediante el mismo instrumento público descrito anteriormente se dona a los menores de edad **Segundo Jaime y Gladys Amelia Velastegui Sigcha** el 25% de los derechos y acciones del lote de terreno No. 17 restante, esto quiere decir el **12,5% a cada uno.**

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote No. 17 con número de predio No. **1229636**, tiene una **SUPERFICIE:** 5.000 m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia de Pomasqui, adquirido por el señor **José Julio Velastegui Shugulí.**
- Posteriormente se realizan ventas de derechos y acciones a favor de varias personas.

- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

000 0151  
 (ciento cincuenta y uno)

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
María Orfilia Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
Carmen Hortencia Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
Laura María Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
Marco Tulio Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
Julio Rodolfo Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
José Mario Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%.
Gladys Amelia Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%
Segundo Jaime Velastegui Sigcha	C110181831001 15/01/2016	12,5%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

## 2) Macrolote 2 (5033753)

Mediante Escritura Pública de Adjudicación, realizada en el convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Pusuqui Grande y anexas, de propiedad de Carmela Reyna viuda de Pérez y Pérez y otros, constante en el Acuerdo Ministerial número ciento veinte (120), protocolizado ante el Notario Cuarto del Cantón Quito Doctor Daniel Hidalgo el siete de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez y siete de septiembre del mismo año, mediante el cual los señores Carmen Reyna viuda de Pérez y Pérez, Carlos Rafael Pérez Reyna, señor Jorge Donoso Salazar en representación de su mujer María Pérez Reyna de Donoso, Carlos García Darquea en representación de su mujer Carmen Pérez Reyna de García; y, Marcela Pérez Reyna, adjudicaron el **lote de terreno No. 19 a favor del señor Miguel Lopez**, inmueble situado en el sector de Alugullá de la Parroquia de Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

### LINDEROS :

**NORTE:** Lote No. 20 en vértice  
**SUR:** Quebrada de Alugullá  
**ESTE:** Quebrada de Alugullá  
**OESTE:** Lotes No. 18 y 16  
**SUPERFICIE:** 5.000 m<sup>2</sup>

### VENTAS POSTERIORES

- 000-01750  
(ciento cincuenta)
- Mediante escritura pública de compraventa cebrada el 4 de febrero de 1999 en la notaria decimo sexta del cantón Quito ante el Doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el 24 de febrero de 1999, los cónyuges Miguel Ángel Lopez Sigcha y Dolores Virginia León Tenelema vendieron a los cónyuges **Carmen Amelia Lopez León y Carlos Alberto Mera Lema el 11,11%**, a los cónyuges **María Transito Lopez León y José Gabriel Sanguña Toapanta el 11,11%**, a los cónyuges **Elvia Lucia López Leona y José Rubén Hernández Sigcha el 11,11%**, a los cónyuges **Segundo Miguel Lopez León y María Laurita Encalada Velastegui el 22.22%**, a los cónyuges **Blanca Marina Lopez León y Segundo Leandro Diguay Cabezas el 11,11%**, a los cónyuges **Rosa Elena Lopez León y Celso Inocencio Velastegui Hidalgo el 11,11%**; y, a los cónyuges **Delia Francelina López León y Segundo Reinaldo Pallo el 11,11%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en el sector de Alugullá de la Parroquia de Pomasqui, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

#### POSESIONE EFECTIVAS:

- Mediante posesión efectiva efectuada el 13 de marzo de 2014 ante el notario vigésimo segundo del cantón Quito doctora Alex Mejía e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 26 de marzo de 2014, se otorga la posesión efectiva de los bienes dejados por Miguel Ángel López Sigcha y dolores Virginia León Tenelema a favor del señor **José Efraín López León**, dejando a salvo el derecho de los señores: Carmen Amelia, María Transito, José Efraín, Segundo Miguel, María Asunción, Blanca Marina, Rosa Elena, y Elvia Lucia López León.
- Mediante posesión efectiva efectuada el 17 de mayo de 2014 ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito doctor Juan Arboleda e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 28 de mayo de 2014, se otorga la posesión efectiva de los bienes dejados por Miguel Ángel López Sigcha y Dolores Virginia León Tenelema a favor de sus hijos **Carmen Amelia, María Transito, José Efraín, Segundo Miguel, María Asunción, Blanca Marina, Rosa Elena, y Elvia Lucia López León**; y, de sus nietas: **Ana Pilar Hernández López, Nataly María Hernández López, Delia Verónica Pallo López y Nancy del Rocío Pallo López por derecho de representación de su madre Delia Francelina López León.**
- Mediante posesión efectiva efectuada el 23 de junio de 2014 ante el notario Décimo Quinto del cantón Quito doctor Juan Carlos Morales Lasso e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 28 de agosto de 2014, se otorga la posesión efectiva de los bienes dejados por Delia Francelina López León a favor de sus hijas **Ana Pilar Hernández López, Nataly María Hernández López, Delia Verónica Pallo López y Nancy del Rocío Pallo López.**
- Mediante posesión efectiva efectuada el 13 de agosto de 2015 ante el notario décimo quinto del cantón Quito doctor Juan Morales Lasso inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 17 de agosto de 2015, se otorga la posesión efectiva de los bienes dejados por Segundo Reinaldo Pallo Benítez a favor de sus hijas **Delia Verónica Pallo López y Nancy del Rocío Pallo López**

**CONCLUSIONES:**

- El macrolote con No. de predio **5033753**, tiene una **SUPERFICIE** 5.000 ubicado en la parroquia de Pomasqui Inca, adquirido por el señor **Miguel López**.
- Posteriormente se realizó varias ventas de porcentajes de derechos y acciones a favor de varias personas.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

0000011749  
 (ciento cuarenta y nueve)

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Carmen Amelia López León y Carlos Alberto Mera Lema, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	11,11%
María Transito López León y José Gabriel Sanguña Toapanta, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	11,11%
Elvia Lucia López Leona y José Rubén Hernández Sigcha	C130241098001 15/01/2016	11,11%
Segundo Miguel Lopez León y María Laurita Encalada Velastegui, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	22,22%
Blanca Marina Lopez León y Segundo Leandro Diguay Cabezas, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	11,11%
Rosa Elena Lopez León y Celso Inocencio Velastegui Hidalgo, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	11,11%
Herederos de Delia Francelina López León y Segundo Reinaldo Pallo, cónyuges	C130241098001 15/01/2016	11,11%
Herederos de Miguel Lopez	C30481691001 25/01/2016	11,12%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

000.0148  
(Ciento cuarenta y ocho)

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	1229636	5033753						
Clave Catastral:	1430801009	1430907001						
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D2 (D302-80)							
Lote mínimo:	300 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fabrica							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	16	NOTA:						
Consolidación:	93,75%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100%	Aceras	100%	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes								
Área Útil de Lotes	6.684,23	m <sup>2</sup> .	88,38%					
Área Municipal	151,21	m <sup>2</sup> .	2,00%					
Área de faja de protección de quebrada en lotes	727,28	m2	9,62%					
Área bruta del terreno (Área Total)	7.562,72	m <sup>2</sup> .	100%					

Lotes por excepción	LOTE 11	225,03m2
---------------------	---------	----------



ÁREA MUNICIPAL 1					
Área Municipal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 137,35 m2
	Norte:	BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	49,56m	
	Sur:	QUEBRADA SAN RAFAEL DE ALUGULLA	-	52,77m	
	Este:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	0,00m	
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR	-	0,31m	
ÁREA MUNICIPAL 2					
Área Municipal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 13,86 m2
	Norte:	BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	16,42m	
	Sur:	QUEBRADA SAN RAFAEL DE ALUGULLA	-	16,11m	
	Este:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIR DE QUEBRADA	-	0,00m	
	Oeste:	0 PUNTO DE INTERSECCION BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	-	0,00m	

(ciento veintay siete)

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 002655 de fecha 04 de julio de 2016, que contiene el Informe Técnico de definición vial emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Unidad de territorio y Vivienda de la Administración La Delicia.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° DMC-AHH-0009652 de fecha 03 de septiembre de 2016 que contiene el Informe No 059-AHH-2015 de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de septiembre de 2016.</li> <li>Oficio N° DMC-AHH-0009652 de fecha 03 de septiembre de 2016 que contiene el informe técnico No 314-BQ de Borde Superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 22 de septiembre de 2016.</li> <li>Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2016-872 de fecha 08 de septiembre de 2016, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 122 AT-DMGR-2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 05 de septiembre de 2016.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informe técnico N° 06 UERB-AZLD-2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 06 de octubre de 2016 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia".</li> <li>Oficio N°240-GP002659 de fecha 04 de junio de 2016, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha junio de 2016.</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consulta de Datos de los predios:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe No. 596526 de fecha 10 de octubre de 2016.</li> <li>- Informe No. 596525 de fecha 10 de octubre de 2016.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano que 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 de 2016.                      1 cd con archivo digital.</p>
--	---

11746  
 (ciento cuarenta y seis)

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador establece: "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."
- La zonificación se mantiene en: D2 (302-80), forma de ocupación: D Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 300 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 80%, COS total: 160% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: COMITE PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN RAFAEL DE ALUGULLA" ETAPA III está conformado por 16 lotes, signados del uno al dieciséis.
- Según el área determinada en la escritura el macrolote 1 es de 5.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 4.778,06 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 221,93 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, Según el área determinada en la escritura el macrolote 2 es de 5.000,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 2.784,66 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico

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

del lote global de 2.215,40 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos.

2016/11/145  
(ciento cuarenta y cinco)

- Del informe N°122-AT-DMGR-2016, de fecha 5 de septiembre de 2016 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

“La zona de estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III que se encuentra dentro de la Parroquia de Pomasqui, 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 Alto Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.”

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **riesgo Alto**. Por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas de alta vulnerabilidad.”

“Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la Parroquia Pomasqui, presenta un nivel de **riesgo Alto**. Por la probable caída de piro clastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Pululahua.”

“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 del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.”

- “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". (ciento veinte y cuatro)

- “Todos los procesos dentro del 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);

“El AHHYC “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la parroquia Pomasqui deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas y en el caso de afectaciones o cercanía a 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 referente a las construcciones sismo resistentes.”

- “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.”

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES

- “Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y el tipo de suelo sobre el cual se cimienta. Las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobre todo, lo que se refiere a diseños sismo resistente-carga sísmicas (NEC-SE-DS), para lo cual la Agencia Metropolitana de Control, deberá hacer cumplir esta disposición.
- Las viviendas en proceso de construcción y demás viviendas dentro del área en análisis no disponen de un diseño estructural y no cuentan con algún tipo de asesoría técnica, ya que se observó que en las casas en proceso de construcción las dimensiones de columnas así como el refuerzo longitudinal es menor al establecido en la NEC, a esto se suma la gran separación entre estribos, por lo que el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda o al tratarse de una proyección a un nivel más o al realizar modificaciones estructurales en la vivienda para que el mismo proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

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

Página 12 de 14

200.6143

(ciento cuarenta y tres)

- 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 esta disposición.

#### **PARA LOS SUELOS O TERRENOS**

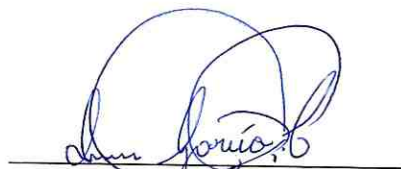
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que el barrio “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III de la parroquia Pomasquí, es necesario realizar un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad del terreno (en varios perfiles), para lo cual se deberá calcular Factor de seguridad, considerando cargas estáticas y dinámicas, así como niveles freáticos superficiales (saturación del suelo). Este estudio también deberá determinar la capacidad portante admisible del suelo (carga máxima que puede soportar sin que su estabilidad sea amenazada de acuerdo al proyecto constructivo que se pretenda implementar). También permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo que será validada posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observaron en varios sitios, y la vulnerabilidad física de las construcciones que es alta según la evaluación técnica realizada.
- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para vías, caminos y construcciones por lo que a futura deberán ser recubiertos o a su vez realizar obras de protección, en especial los predios que tienen taludes desprotegidos, todo esto ejecutados con la responsabilidad de la comunidad diseñados y construidos por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo del talud, 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.”
- El área que limita con la quebrada Alugulla debe ser reforestada con plantas nativas del lugar, estos trabajos deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, estas acciones de mitigación servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes aumentando su inestabilidad. Y la quebrada no se debe rellenar o botar materiales de escombros ya que este genera una fácil erosión, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- “Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de las calles y espacios; y, considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, ya que por la inclinación

misma de la ladera en el sector afecta directamente a los lugares que están desprovistos de protección, considerando la variable riesgo u obra respectivas de mitigación.” 00001142  
(ciento cuarenta y dos)

**SOLICITUD**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: **COMITE PRO-MEJORAS DEL BARRIO “SAN RAFAEL DE ALUGULLA” ETAPA III** parroquia POMASQUI, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Ing. Omar García Cedeño  
**Coordinador (E) “UERB”-La Delicia.**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	16/10/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. JUAN ECHEVERRÍA RESPONSABLE TÉCNICO	16/10/2016	
REVISADO POR :	ING. OMAR GARCÍA COORDINADOR (E) UERB-DELICIA	16/10/2016	