

**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.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 27 de abril de 2017 conoció y analizó el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5607190 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", a favor de sus socios; al cual se formularon varias observaciones.

1.2.- Con oficio No. SG-1162 de 27 de abril de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano remite las observaciones formuladas en el primer debate al referido proyecto de Ordenanza.

1.3.- Mediante oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-942 de 30 de agosto de 2017, el señor Jorge Ordóñez, Director Metropolitano (S) de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remite el informe de riesgos actualizado, requerido por el Concejo Metropolitano debido a las observaciones formuladas por las y los Concejales.

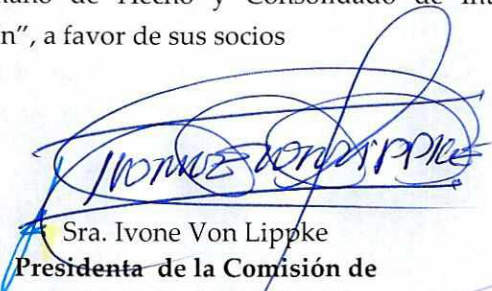
1.4.- Con oficio No. UERB-1732-2017 de 01 de diciembre de 2017, la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tú Barrio, el cual manifiesta que las observaciones han sido incluidas en el expediente de la Comunidad "Oswaldo Guayasamín".


1.5.- En sesión ordinaria realizada el 01 de febrero de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5607190 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", ubicado en la parroquia de Lloa.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 01 de febrero de 2018, 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 en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5607190 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comunidad "Oswaldo Guayasamín", a favor de sus socios

Atentamente,


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


  
 Dra. Renata Moreno

Concejala Metropolitana

  
 Lic. Luisa Maldonado  
 Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	02/02/2018	
Verificación votación:	Paúl Carvajal	Gestión de Comisiones	02/02/2018	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejales	Fecha entrega			Fecha devolución		
Ivone Von Lippke						
Renata Moreno						
Luisa Maldonado						
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha Feb. 23-2018			Recepción 		

00100 *clon*

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"  
EXPEDIENTE N° 241 E  
INFORME N°003. -UERB-E-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"**

Parroquia: LLOA

Barrio/Sector: LLOA

Administración Municipal: ELOY ALFARO

**Uso de Suelo Principal**

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

*il*  
*ef*  
100

*clon*

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO**



Mediante Acuerdo Ministerial No.020, el CODENPE, concede la Personería Jurídica a la COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMIN", que se encuentra ubicada en la Parroquia Lloa, Cantón Quito Provincia de Pichincha.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realizan en la parroquia LLoa por iniciativa de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y la Comunidad donde se plantean necesidades de los barrios y se acuerdan soluciones por parte de las autoridades para continuar con el proceso de Regularización.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es **de Interés Social**, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 65%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 30% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 70% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMUNIDAD
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. NANCY VELA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 AÑOS

(w)  
f  
w

99  
Nancy Vela

00000

marzo 7 oho

<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	49.25%
<b>Nº DE SOCIOS:</b>	67
<b>Nº DE LOTES</b>	67
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	268 PERSONAS
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personería Jurídica: No. -020, 28 de Octubre de 2003</li> <li>• Of. No. 262-DCAL Directiva actualizada 2014-2015, 24 de abril 2014</li> <li>• Listado de socios</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES GENERALES</b>	<p><b>LA COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"</b> es propietaria del lote de terreno que formó parte de la hacienda "La Compañía", situada en la parroquia de Lloa, con una extensión de cuatro hectáreas de terreno signado con el número uno-b, adquirido mediante compra venta a Sonia Susana, Martha Paulina y Marco Octavio Larrea León según escritura otorgada el 11 de mayo del 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de febrero del 2008.</p>			
<b>ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:</b>	<p>La Comunidad "Oswaldo Guayasamín" ha justificado su personería jurídica mediante registro en el Consejo de Desarrollo de nacionalidades y Pueblos del Ecuador "CODENPE", y cuenta con un listado de socios a quienes les corresponde un determinado número de lote que posteriormente serán adjudicados a cada uno de sus socios.</p>			
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD:</b>	<p><b>LINDEROS:</b></p> <p><b>Norte:</b> Con la hacienda "Concepción de Monjas", en sesenta y seis metros catorce décimetros;</p> <p><b>Sur:</b> Con la calle pública que conduce al estadio de Lloa y al cráter del Guagua Pichincha, en ochenta y cinco metros, dieciocho décimetros.</p> <p><b>Este:</b> Con terrenos vendidos a la Cooperativa de Vivienda Rural "29 de Mayo", en cuatrocientos sesenta y seis metros setenta y seis décimetros; y,</p> <p><b>Oeste:</b> Con la Quebrada y Río Cotogyacu en cuatrocientos cuarenta y seis metros</p> <p>Superficie de 4 hectáreas</p>			
<b>DE LA ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO

Handwritten signature and initials on the right margin.

Handwritten text: "90 marzo y ocho"

noventa y siete  
00097

UNIDAD ESPECIAL REGULA

**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

OTORGADO POR:	Sonia Susana, Martha Paulina y Marco Octavio Larrea León			
A FAVOR DE:	COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA:	11 DE MAYO DEL 2007			
NOTARIO:	NOTARIO: DR. GONZALO ROMÁN	NOTARIA: 16	CANTÓN: QUITO	PROVINCIA: PICHINCHA
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	13 DE FEBRERO DEL 2008.			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	C310613477001			

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	5607190							
Clave Catastral:	30614 01 003							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	A7(A50002-1) <span style="color: green;">A31(PQ)</span>							
Lote mínimo:	50000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RNR) Recurso natural renovable <span style="color: green;">(RN/PS) / (R/PSU) / Protección sostenible / PROTECCIÓN ECO. PDU SUELO R. notorio</span>							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D12(D302-50)					
	SI	Lote mínimo:	300 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial					
Número de lotes	67							
Consolidación:	49,25 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0 %	Aceras	0 %	Bordillos	0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0 %	Alcantarillado	0 %	Energía eléctrica	0 %

CLASIFICACION SUELO: (SRU) suelo Rural.

noventa y siete

noventa y seis  
00006

Anchos de vías y Pasajes	Calle "Oswaldo Guayasamin" de 10,00 m	Pasaje peatonal de 4,00 m	96,17
Área Útil de Lotes	25.511,93 m <sup>2</sup>		61,65 %
Área de vías y Pasajes	5.054,43 m <sup>2</sup>		12,22 %
Área Verde y Comunal	3.890,03 m <sup>2</sup>		9,40 %
Faja Protección de Quebrada y Talud (Área Verde Adicional)	2.681,79 m <sup>2</sup>		6,48 %
Faja Protección de Quebrada en Lotes	2.536,57 m <sup>2</sup>		6,13 %
Faja Protección Acueducto en Lotes	754,42 m <sup>2</sup>		1,82 %
Faja Protección Acueducto	951,58 m <sup>2</sup>		2,30 %
Área bruta del terreno (Área Total)	41.380,75 m <sup>2</sup>		100,00 %

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	3.890,03 m <sup>2</sup>		15,25 %
--	-------------------------	--	---------

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde	LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
				1	Norte:
	Lote "67"	29,23 m			
	Calle Oswaldo Guayasamin	1,19 m	66,41 m.	1.878,68 m <sup>2</sup>	
	Radio de Curvatura	18,66 m			
	Calle Oswaldo Guayasamin	17,33 m			

*(Handwritten signatures and initials)*

noventa y seis 96

noventa y cinco  
00095

	<b>Sur:</b>	Calle Pichincha	---	77,51 m.	
	<b>Este:</b>	Radio de Curvatura	9,48 m	34,99 m.	
		Calle Oswaldo Guayasamin	25,51 m		
	<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 1	17,58 m	137,60 m.	
		Área Verde Adicional 2	52,86 m		
		Área Verde Adicional 2	10,00 m		
		Área Verde Adicional 2	52,63 m		
		Área Verde Adicional 1	4,53 m		

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 2	<b>Norte:</b>	Lote "1"	---	13,88 m.	39,51 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Intersección entre Propiedad Particular y Calle Oswaldo Guayasamin	---	0,00 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular	---	12,12 m.	
	<b>Oeste:</b>	Radio de Curvatura	---	21,69 m.	

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	<b>Norte:</b>	Área Verde Adicional 4	---	46,87 m. LD	1.887,08 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Intersección entre Lote "56" y Faja de Protección Acueducto 2	---	0,00 m.	
	<b>Este:</b>	Lote "41"	10,50 m	162,92 m.	

*[Handwritten signatures and initials]*

noventa y cinco



	Lote "42"	12,12 m	
	Lote "43"	11,62 m	
	Lote "44"	6,94 m	
	Lote "44"	4,53 m	
	Lote "45"	9,96 m	
	Lote "46"	9,75 m	
	Lote "47"	9,75 m	
	Lote "48"	9,75 m	
	Lote "49"	9,75 m	
	Lote "50"	9,75 m	
	Lote "51"	9,75 m	
	Lote "52"	9,75 m	
	Lote "53"	9,75 m	
	Lote "54"	9,75 m	
	Lote "55"	9,75 m	
	Lote "56"	9,75 m	
<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 4	28,12 m	139,51 m.
	Área Verde Adicional 4	LD 32,56 m	
	Faja de Protección Acueducto 2	LD 78,83 m	

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde 4	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Área Verde adicional 3		---	8,19 m.

*(Handwritten marks and signatures)*

	<b>Sur:</b>	Área Verde adicional 3	---	9,49 m.
	<b>Este:</b>	Faja de Protección Acueducto 2	---	10,86 m.
	<b>Oeste:</b>	Área Verde adicional 3	---	5,63m. LD

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde 5		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Norte:</b>	Intersección entre Faja de Protección Acueducto 2 y Área Verde Adicional 3	---	
<b>Sur:</b>	Área Verde adicional 3	---	3,29 m.		
<b>Este:</b>	Faja de Protección Acueducto 2	---	8,66 m.		
<b>Oeste:</b>	Área Verde adicional 3	---	8,64 m.		
					15,68 m2

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Norte:</b>	Lote "67"	---	
<b>Sur:</b>	Calle Pichincha	---	10,00 m.		
<b>Este:</b>	Área Verde 1	4,53 m	32,17 m.		
	Área Verde Adicional 2	10,06 m			
	Área Verde 1	17,58 m	28,33 m.		
<b>Oeste:</b>	Quebrada Cotogyacu	---			
					302,34 m2

noventa y dos  
00092

UNIDAD ESPECIAL REGULA

**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 1	---	52,86 m.	527,44 m2
	Sur:	Área Verde 1 (Borde Superior de Talud)	---	52,63 m.	
	Este:	Área Verde 1	---	10,00 m.	
	Oeste:	Área Verde Adicional 1	---	10,06 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Intesección entre Quebrada Cotogyacu y Faja de Protección acueducto 2	---	0,00 m.	854,08 m2
	Sur:	Quebrada Cotogyacu	10,78 m	15,97 m.	
		Lote "57"	5,19 m		
	Este:	Faja de Protec. Acueducto2	6,80 m	115,75 m.	
		Área Verde 5	3,29 m		
		Área Verde 5	8,64 m		
		Faja de Protec. Acueducto2	48,54 m		
		Área Verde 4	9,49 m		
		Área Verde 4	5,63 m		
Área verde 4		8,19 m			
Faja de Protec. Acueducto2	25,17 m				

Página 9 de 14

COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"

*Handwritten signature*

noventa y dos  
92

00091

Oswaldo yono

UNIDAD ESPECIAL REGULA

**TU BARRIO**

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

	<b>Oeste:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	120,43 m.	
--	---------------	--------------------	-----	-----------	--

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
Área Verde Adicional 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	99,86 m. LD	997,93 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote "40"	16,94 m	131,25 m.	
		Lote "41"	6,76 m		
		Área Verde 3	46,87 mLD		
		Área Verde 3	28,12 mLD		
		Área Verde 3	32,56 mLD		
	<b>Este:</b>	Lote "39"	---	6,73 m.	
<b>Oeste:</b>	Faja de Protec Acueducto 2	---	40,81 m.		

FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO					
FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Lote "6"	---	35,60 m.	245,44 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote "5"	---	35,51 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular	---	7,28 m.	
	<b>Oeste:</b>	Calle Oswaldo Guayasamín	---	7,11 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO					
FAJA DE		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE

Página 10 de 14  
COMUNIDAD "OSWALDO GUAYASAMÍN"

91  
Oswaldo yono

PROTECCIÓN ACUEDUCTO 2	Norte:	Quebrada Cotogyacu	---	24,52 m.	706,14 m <sup>2</sup>	
	Sur:	Lote "57"	---	6,25 m.		
	Este:	Pasaje Peatonal	4,17 m			
		Área Verde 3	78,83 m	123,81 m.		
		Área Verde adicional 4	40,81 m			
	Oeste:	Área Verde Adicional 3	6,80 m			
		Área Verde 5	8,66 m			
		Área Verde Adicional 3	48,54 m	100,03 m.		
		Área Verde 4	10,86 m			
		Área verde Adicional 3	25,17 m			

ANEXO TÉCNICO:	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio JZOPP 2015 04413, con fecha 15 de junio de 2015 emitido por el Administrador Zona Sur "Eloy Alfaro"</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 0011526 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 11 de Noviembre de 2015.</li> <li>Informe Técnico Cabidas, Linderos, Coordenadas No 061-GCBIS 2015 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 10 de Diciembre de 2015.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N.086-AT-DMGR-2015, con fecha 26/06/2015</li> <li>Informe técnico N° 58 UERB-Q 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 13 de Octubre de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consulta de Datos del predio:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>No. 5607190 de fecha 02 de Marzo del 2015.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p>
----------------	--

*(Handwritten signatures and initials)*

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Roció Carrillo., con fecha Septiembre de 2015.</li></ul>
--	--

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- 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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, agua Potable 100%, alcantarillado 100% y energía eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 7 años de existencia, con 49,25 % de consolidación de viviendas. Se aprueba la vía con el siguiente ancho: Calle "Oswaldo Guayasamin" de 10,00m. y Pasaje Peatonal de 4,00m.
- Número de lotes 67, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura es de 40.000 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 41.380,75 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 1.380,75 metros cuadrados, que corresponde al 3,45%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

### RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 7 años de existencia, con 49,25 % de consolidación de viviendas, se recomienda Cambiar la zonificación a D12 (D302-50), con área de lote mínimo 300 m2, uso principal del suelo (AR) Agrícola Residencial y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.086- AT-DMGR-2015, de fecha 26/06/2015 que establece que:

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio “Oswaldo Guayasamin” de la Parroquia de LLoa, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Medio Moderado.”

“La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dado 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.”

“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 No. 171 y No. 172, y sus Reformatorias No. 447 y No. 432);”

“ La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “Oswaldo Guayasamin”, que en 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.”

Handwritten signature and initials on the right margin.

ochenta y siete  
00007

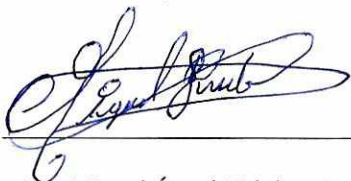
“Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

“En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasan los 3 metros de altura ejecutados 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, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.”


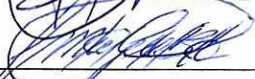
**SOLICITUD:**

- 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 del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMUNIDAD “OSWALDO GUAYASAMÍN”**, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Miguel Ángel Hidalgo G.  
Coordinador UERB-Q (E)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	20/10/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Mario Guerra RESPONSABLE LEGAL	20/10/2015	

87  
ochenta y siete



## 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 “Comunidad Oswaldo Guayasamín” cuenta con 13 años de asentamiento y 268 habitantes.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “Comunidad Oswaldo Guayasamín”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

*[Handwritten signature]*

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

### CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad 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 22 de octubre de 2015, en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los representantes de los siguientes órganos y dependencias: Ing. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro (E); Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador UERB-Q (E); Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Victor Hugo Aguilar Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Secretaría de Gestión de Riesgos; Arq. Carlos Guerra, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Eloy Alfaro, Ab. Patricia Pomboza Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Eloy Alfaro (E); Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio- Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 003-UERB-E-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comunidad “Oswaldo Guayasamin” a favor de la Comunidad “Oswaldo Guayasamin”.

**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 QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "COMUNIDAD OSWALDO GUAYASAMÍN" A FAVOR DE LA "COMUNIDAD OSWALDO GUAYASAMIN"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comunidad Oswaldo Guayasamín" ubicado en la parroquia de Lloa sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

Por las condiciones de Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

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

Zonificación:	A7(A50002-1)
Lote mínimo:	50000 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RNR) Recurso natural renovable
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Número de lotes:	67
Área Útil de Lotes	25.516,97 m2
Área de vías y Pasajes	5.055,26 m2
Área Verde y Comunal	3.900,60 m2
Faja Protección de Quebrada y Talud (Área Verde Adicional)	2.673,76 m2
Faja Protección de	2.537,15 m2

ORDENANZA No.

Quebrada en Lotes Faja Protección	751,18
Acueducto en Lotes Faja Protección	945,83
Acueducto Área bruta del terreno (Área Total)	41.380,75
Área de Escritura:	4 hectáreas

El número total de lotes es de 67, signados del uno (1) al sesenta y siete (67), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Se cambia la zonificación a D12 (D302-50), con área de lote mínimo 300 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (AR) Agrícola Residencial y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

**Artículo 4.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 5.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro. La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

La "Comunidad Oswaldo Guayasamín" deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 086-AT-DMGR-2015, de 26 de junio de 2015 el mismo establece que:

"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "Oswaldo Guayasamin" de la Parroquia de LLoa, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Medio Moderado."

"La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dado en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente

ORDENANZA No.

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.”

“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 No. 171 y No. 172, y sus Reformatorias No. 447 y No. 432);”

“ La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización de los predios que se encuentran ubicados en el barrio “Oswaldo Guayasamin”, que en 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 EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

“En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasan los 3 metros de altura ejecutados 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, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.”

**Artículo 6.- Excedente o diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previa a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 7.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Asociación para un Futuro Mejor Nueve de Diciembre” a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de

dentro  
00080

ORDENANZA No.

Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de **4.050,69 m<sup>2</sup>** del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Lote "67"		29,23 m	
	Calle Oswaldo Guayasamin		1,19 m		
	Radio de Curvatura		18,66 m		
	Calle Oswaldo Guayasamin		17,33 m		
<b>Sur:</b>	Calle Pichincha		---	77,51 m.	
<b>Este:</b>	Radio de Curvatura		9,48 m	34,99 m.	
	Calle Oswaldo Guayasamin		25,51 m		
<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 1		17,58 m	137,60 m.	
	Área Verde Adicional 2		52,86 m		
	Área Verde Adicional 2		10,00 m		
	Área Verde Adicional 2		52,63 m		
	Área Verde Adicional 1		4,53 m		

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Lote "1"		---	
<b>Sur:</b>	Intersección entre Propiedad Particular y Calle Oswaldo Guayasamin		---	0,00 m.	
<b>Este:</b>	Propiedad Particular		---	12,12 m.	
<b>Oeste:</b>	Radio de Curvatura		---	21,69 m.	

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Área Verde Adicional 4		---	
<b>Sur:</b>	Intersección entre Lote "56" y Faja de Protección Acueducto 2		---	0,00 m.	
<b>Este:</b>	Lote "41"		10,50 m	162,92 m.	
	Lote "42"		12,12 m		
	Lote "43"		11,62 m		
	Lote "44"		6,94 m		
	Lote "44"		4,53 m		
	Lote "45"		9,96 m		
	Lote "46"		9,75 m		
	Lote "47"		9,75 m		
	Lote "48"		9,75 m		
	Lote "49"		9,75 m		
	Lote "50"		9,75 m		
	Lote "51"		9,75 m		

-80 - dentro

ORDENANZA No.

		Lote "52"	9,75 m		
		Lote "53"	9,75 m		
		Lote "54"	9,75 m		
		Lote "55"	9,75 m		
		Lote "56"	9,75 m		
	<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 4 Área Verde Adicional 4 Faja de Protección Acueducto 2	28,12 m 32,56 m 78,83 m	139,51 m.	

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 4	<b>Norte:</b>	Área Verde adicional 3	---	8,19 m.	69,08 m2
	<b>Sur:</b>	Área Verde adicional 3	---	9,49 m.	
	<b>Este:</b>	Faja de Protección Acueducto 2	---	10,86 m.	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde adicional 3	---	5,63m. LD	

ÁREAS VERDES Y COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 5	<b>Norte:</b>	Intersección entre Faja de Protección Acueducto 2 y Área Verde Adicional 3	---	0,00 m.	15,68 m2
	<b>Sur:</b>	Área Verde adicional 3	---	3,29 m.	
	<b>Este:</b>	Faja de Protección Acueducto 2	---	8,66 m.	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde adicional 3	---	8,64 m.	

**Artículo 8.- Del área verde de Protección de Quebrada y Talud (Área Municipal) .-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comunidad Oswaldo Guayasamín" a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de área verde de protección de quebrada y talud un área total de **2681.79m<sup>2</sup>** del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional 1	<b>Norte:</b>	Lote "67"	---	11,75 m.	302,34 m2
	<b>Sur:</b>	Calle Pichincha	---	10,00 m.	
	<b>Este:</b>	Área Verde 1	4,53 m	32,17 m.	



ORDENANZA No.

		Área Verde Adicional 2	10,06 m		
		Área Verde 1	17,58 m		
	<b>Oeste:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	28,33 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional 2	<b>Norte:</b>	Área Verde 1	---	52,86 m.	527,44 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Área Verde 1 (Borde Superior de Talud)	---	52,63 m.	
	<b>Este:</b>	Área Verde 1	---	10,00 m.	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 1	---	10,06 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional 3	<b>Norte:</b>	Intesección entre Quebrada Cotogyacu y Faja de Protección acueducto 2	---	0,00 m.	854,08 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Quebrada Cotogyacu Lote "57"	10,78 m 5,19 m	15,97 m.	
	<b>Este:</b>	Faja de Protec. Acueducto2	6,80 m	115,75 m.	
		Área Verde 5	3,29 m		
		Faja de Protec. Acueducto2	8,64 m		
		Área Verde 4	48,54 m		
		Área verde 4	9,49 m		
		Faja de Protec. Acueducto2	5,63 m		
			8,19 m		
			25,17 m		
<b>Oeste:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	120,43 m.		

FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA Y TALUD (ÁREA VERDE ADICIONAL)					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional 4	<b>Norte:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	99,86 m. LD	997,93 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Lote "40"	16,94 m	131,25 m.	
		Lote "41"	6,76 m		
		Área Verde 3 Área Verde 3 Área Verde 3	46,87 mLD		

ORDENANZA No.

			28,12 mLD		
			32,56 mLD		
	<b>Este:</b>	Lote "39"	---	6,73 m.	
	<b>Oeste:</b>	Faja de Protec Acueducto 2	---	40,81 m.	

**Artículo 9.- De la Faja de Protección Acueducto (Área Municipal) .-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comunidad Oswaldo Guayasamín" a través de sus dirigentes, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de faja de protección acueducto un área total de **951.58 m<sup>2</sup>** del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO					
FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Lote "6"	---	35,60 m.	245,44 m2
	<b>Sur:</b>	Lote "5"	---	35,51 m.	
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular	---	7,28 m.	
	<b>Oeste:</b>	Calle Oswaldo Guayasamin	---	7,11 m.	

FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO					
FAJA DE PROTECCIÓN ACUEDUCTO 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Quebrada Cotogyacu	---	24,52 m.	706,14 m2
	<b>Sur:</b>	Lote "57"	---	6,25 m.	
	<b>Este:</b>	Pasaje Peatonal	4,17 m	123,81 m.	
		Área Verde 3	78,83 m		
		Área Verde adicional 4	40,81 m		
	<b>Oeste:</b>	Área Verde Adicional 3		100,03 m.	
Área Verde 5		6,80 m			
Área Verde Adicional 3		8,66 m			
Área Verde 4		48,54 m			
	Área verde Adicional 3	10,86 m			
		25,17 m			

**Artículo 10.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comunidad Oswaldo Guayasamín" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 13 años de existencia con 49.25% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de

ORDENANZA No.

infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Calle "Oswaldo Guayasamin" de 10,00 m

Pasaje Peatonal de 4,00 m

**Artículo 11.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Aceras	100%
Bordillos	100%
Alcantarillado	100%
Agua Potable	100%
Energía Eléctrica	100%

**Artículo 12.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los socios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial a mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eloy Alfaro realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 14.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los socios del inmueble sobre el cual se ubica la Comunidad Oswaldo Guayasamin" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

## ORDENANZA No.

**Artículo 15.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad Oswaldo Guayasamín posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, se comprometen a 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 17.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comunidad Oswaldo Guayasamín”, a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 19.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

ORDENANZA No.

Dra. 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 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. 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,



00029  
veinte y nueve

Oficio N° 467-DMGR-2015

Quito, 02 JUL 2015

Abogada

Karina Subía Dávalos

**DIRECTORA EJECUTIVA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Licenciado

Pablo Melo

**COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE**

Presente

De mi consideración:

En atención al oficio N° 362-UERTB-2015 del 9 de junio de 2015; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N° 086-AT-DMGR-2015; elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** de sector denominado:

- **Oswaldo Guayasamin**

A fin de que se sirvan tomar en consideración lo establecido en las conclusiones y recomendaciones del mismo.

Atentamente,

Msc. Alejandro Terán Tobar

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Elaborado por:	Lcda. Sylvia Paredes	
Fecha	2/07/2015	

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *[Firma]*  
Firma: *[Firma]*  
Fecha: 02 JUL 2015

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 29/05/2015**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/TM-QUITO	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 768828; Y: 9973136 Z: 3071 msnm aprox.	QUITUMBE	LLOA	OSWALDO GUAYASAMIN

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrando por la Calle Pichincha junto a la quebrada Cotogyacu	Regular	OF. No. 362-UERB-2015;	S/N
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "OSWALDO GUAYASAMIN" <b>Número Predial escritura:</b> 5607190 <b>Clave catastral escritura:</b> 30614-01-0030		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
ÁREA	El barrio está formado por 69 lotes, con un área total de 40217,06 m <sup>2</sup>				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente al costado derecho de la vía existente es <b>Reserva Natural Renovable</b> y al costado izquierdo en un 60% es RNR y el 40% es Protección ecológica.				
RELIEVE	El barrio se encuentra dentro de la Parroquia Lloa. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 3080 m.s.n.m. y los 3050 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 30 metros. El terreno presenta principalmente dos tipos de pendientes: ladera ondulada con suave pendiente, con una inclinación que va desde el 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie en un 85%; y laderas con moderada pendiente, con una inclinación que va desde el 12% a 42% o de 6 a 35 grados en su superficie en un 15%.				
Número de Edificaciones	18				
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Medagua (Construcción Informal)/Otro.	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con zinc y eternit (mediaguas); el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth; Además existen casas de una y dos plantas con los materiales descritos anteriormente.				
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>	
		10	40	50	
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>		<b>Cubierta</b>
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque trabado con cemento, ladrillo y madera.		Losa, eternit y zinc.
Uso edificación (vivienda, comercio)	Vivienda.				
Existencia servicios básicos (sí/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	sí	40%	no	no	no
Otro tipo de información física relevante	Las calles que se encuentran en el interior del barrio Oswaldo Guayasamin son de tierra afirmada, las cuales no poseen obras para el manejo de aguas servidas y de escorrentía.				

**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**

**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 No se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km del asentamiento humano de hecho y consolidado Oswaldo Guayasamin, según la Geodatabase de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Baja a Muy Alta	Intensidad Baja Moderada	Caída de ceniza de mayor peligro

**4.1 Amenazas Geológicas**

**4.1.1 Descripción de la amenaza**

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo; y adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de **Baja a Alta susceptibilidad a movimientos en masa** (Bajo 5%, moderado 40%, alto 55%). Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Desfavorable en un 90% y Favorable en un 10%**; de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a depósitos volcánicos de caída, los cuales se encuentran dispuestos de forma horizontal. Esta secuencia de materiales piroclásticos consiste en capas de ceniza volcánica (color café-amarillento), las cuales se encuentran intercaladas con pequeñas capas de tefras (capas centimétricas de lapilli de pómez de color café-amarillento) y horizontes de arena color gris de aproximadamente (1-3) cm de espesor. Además, es evidente que este material no se encuentra compactado (son fácilmente erosionables), como resultado tenemos que la cara del talud está cubierto de este material. Todo este paquete de material volcánico se encuentra cubierto por una capa vegetal de color negruzco.

**Factores agravantes/atenuantes**

	Altura del talud	Inclinación de ladera-talud	Longitud de pendiente	Estado del Talud	Tipo de Caudal	Estabilidad	Agua / Suelo
1	0-5	X < de 30°	< 10 m	No fisurado	X Seco	X Estable	X No/Seco
2	5-10	de 30° a 45°	X 10-50 m	Regular	Ocasional	Poco estable	Humedecido
3	10-20	de 45° a 60°	50-100 m	Escombros	Permanente	Inestable	Afloramiento
4	>20-30	de 60° a 90°	>100 m	Fisurado	Crecido	Crítico	Si/Saturado



**En la actualidad:**

- Cobertura de suelo: Pastos con arbustos interandinos y cultivos de ciclo corto.
- Uso del suelo: Reserva Natural Renovable y Protección ecológica.
- Drenajes: Dentro del barrio "Oswaldo Guayasamin", se observa por el trazo y corte del terreno, drenajes de surcos que recorren a favor de la pendiente y al costado sur del sector se encuentra la quebrada Cotogyacu.

**4.2 Sismos**

**4.2.1 Descripción de la amenaza**

Quito está expuesto a amenazas sísmicas debido a que está asentado sobre el denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ). Este sistema de fallas activas se prolonga a lo largo de 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo.

Adicionalmente, existen dos estudios de microzonificación sísmica para el territorio del DMQ, uno fue elaborado por la empresa EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES (ERN) en 2012 y el otro fue elaborado por el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (IG-EPN) en 2013. Los dos estudios presentan los resultados del comportamiento del suelo (máximas aceleraciones del suelo esperadas) para diferentes escenarios sísmicos. Sin embargo, para el análisis del peligro sísmico se consideró un sismo con un período de retorno de 475 años. El primer estudio (ERN, 2012) reporta aceleraciones sísmicas del suelo, para la mancha urbana, con valores comprendidos entre 210 a 230 cm/s<sup>2</sup>. El segundo estudio (IG-EPN, 2013) publicó valores con un rango entre 330 a 360 cm/s<sup>2</sup> para el mismo escenario, lo cual equivale a valores entre 35-40 % más altos que el primer estudio. Esto quiere decir que el estudio del IG-EPN pronostica mayores niveles de movimiento del suelo que el estudio de ERN, lo cual se traduce en mayores niveles de daños esperados en las edificaciones de Quito, en el caso de que se concrete dicho escenario sísmico.

**4.2.2 Factores agravantes/atenuantes**

Las viviendas que conforman el barrio en estudio no fueron construidas tomando en cuenta parámetros de sismo-resistencia estructural, ni la carga portante del suelo. Ambos factores son muy importantes para reducir posibles daños asociados a amenazas sísmicas y por inestabilidad de terrenos. Así la resistencia sísmica en el sector no está garantizada.

<b>Distancia del borde de quebrada</b>	N/A
<b>Pendiente</b>	Dos valores de pendientes - de 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados; - de 12% a 42% o de 6 a 35 grados.
<b>Profundidad de Quebrada</b>	N/A
<b>Cima de colina/loma</b>	-Ladera ondulada con suave pendiente, -Laderas con moderada pendiente.
<b>Relleno de Quebrada</b>	N/A

**5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES**

## 5.1 Amenazas volcánica

### 5.1.1 Descripción de la amenaza

El Distrito Metropolitano de Quito está expuesto a los efectos adversos de una erupción volcánica. Los centros volcánicos más importantes que podrían afectar al DMQ son los volcanes Reventador, Cotopaxi y Guagua Pichincha.

La reactivación del volcán Guagua Pichincha podría presentar tres escenarios posibles, el primero es un evento eruptivo pequeño que generarían flujos piroclásticos de bloques y cenizas que descenderían por el valle del río Cristal, alcanzando distancias entre 10 y 12 km desde su origen y dando lugar a la posterior formación de flujos laháricos relativamente pequeños. Para el caso de una erupción con una columna eruptiva sería similar a las que se produjeron en las erupciones del 5 y del 7 de Octubre de 1999, la nube de ceniza se dispersaría según las condiciones del viento predominante.

Un segundo escenario manifestado como un evento eruptivo moderado podría generar flujos piroclásticos mediante el mecanismo de colapso parcial de la columna eruptiva, los cuales viajarían por el valle del río Cristal, y posteriormente, al llegar al cauce del río Cinto, formarían flujos laháricos cuyo volumen dependería de la cantidad de agua disponible en este drenaje o de la escorrentía generada por lluvias intensas en la parte alta del volcán, durante o después de la erupción, además de las observaciones realizadas o de eventos pasados se podría estimar un espesor de cenizas de 4 a 10 cm en la localidad de Lloa y en el Distrito.

El tercer escenario presentado como un evento eruptivo grande generaría una columna eruptiva muy alta, probablemente con una altura mayor a 20 km, lo cual provocaría mayor dispersión de piroclastos en la atmósfera, y por tanto, mayor acumulación en la superficie. Según los registros stratigráficos de la erupción del siglo X, se podría esperar que en la zona urbana de Quito se acumule un manto de 10 a 20 cm de grosor de ceniza y lapilli de pómez, mientras que en Lloa esta capa tendría espesores mayores.

## 5.2 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos los 69 lotes, que están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo. Y respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta dos tipos de pendientes: ladera ondulada con suave pendiente, donde se encuentra la mayor parte de la población, y laderas con moderada pendiente. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea **Alto**.

### 5.3 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 60% de las construcciones presentan una **Vulnerabilidad Alta** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al área en estudio es buena y regular al interior, ya que la mayoría de vías o accesos de entrada son de tierra afirmada que no poseen una obra adecuada para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Muy Alta** en temporada de lluvias.

### 5.4 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar la "Oswaldo Guayasamin" se encuentra dentro de la Parroquia de LLoa. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se manifiesta que poseen transporte urbano directo. El área total es de 40217,06 m<sup>2</sup> incluyendo las 18 edificaciones y los 51 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 26% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC en el barrio "Oswaldo Guayasamin" de la Parroquia de LLoa, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Moderado**.

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.

## 7 RECOMENDACIONES

- 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**".

- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- 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 tienen 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 referente 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 de los predios que se encuentran ubicados en el barrio "Oswaldo Guayasamin", que en 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 el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- En los taludes existentes, generados para la apertura de calles y construcción de edificaciones los propietarios deben construir muros de protección o contención de acuerdo a su necesidad de sus predios. Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar pequeños muros de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados 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, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el

viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento.

**8 SOPORTES Y ANEXOS**

**8.1 Respaldo fotográfico**

8.1.1 Entrada del barrio "Asociación por un Futuro Mejor 9 de Diciembre" parte norte.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del área en estudio.



8.1.3 Corte de terreno y servicios básicos para el manejo de agua de escorrentía

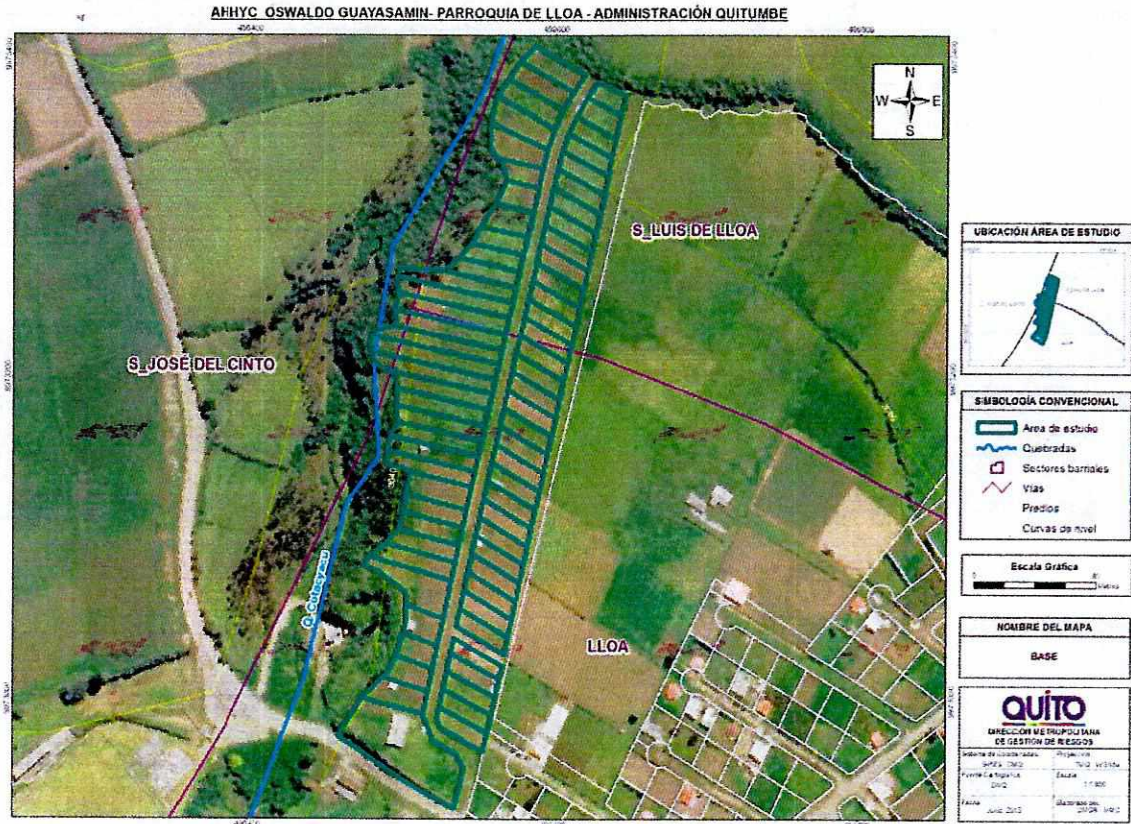


8.1.4 Pendiente del sector y uso del suelo (agricultura)

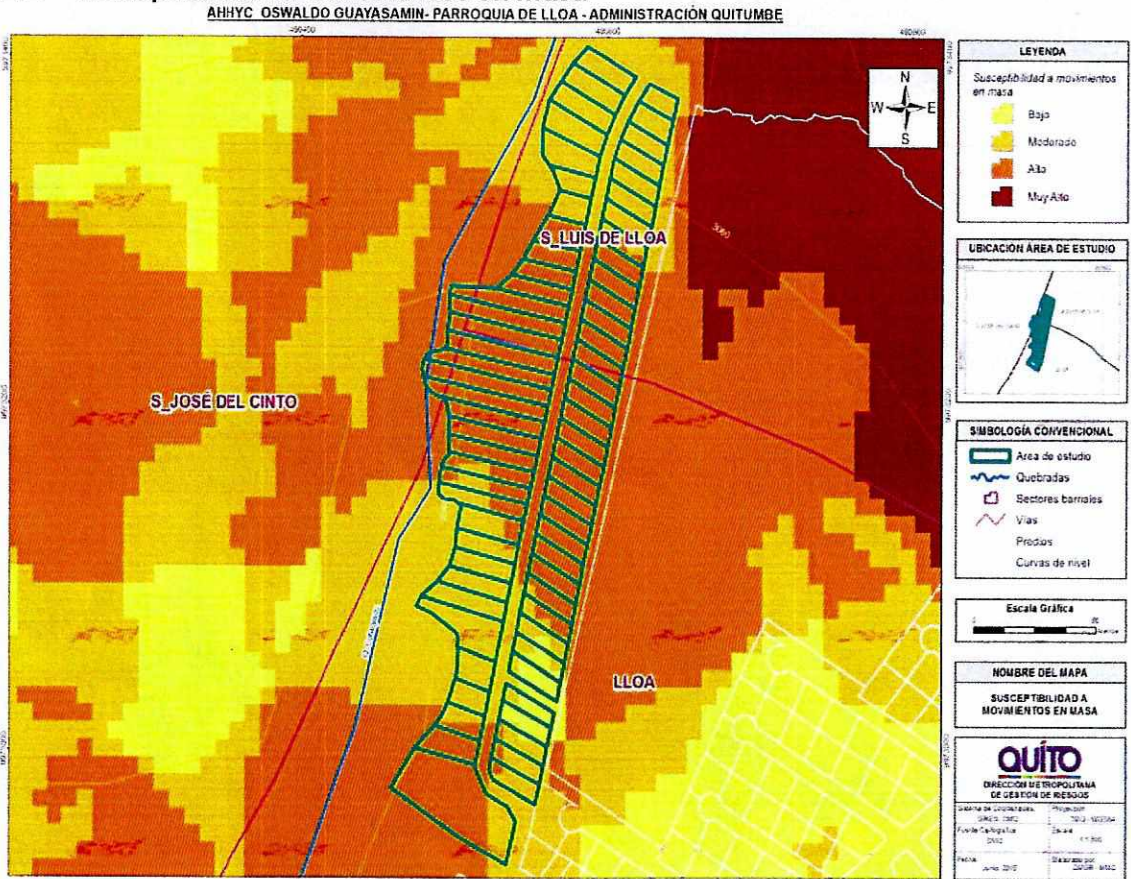


**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

**8.2.1 Ubicación**



**8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa**



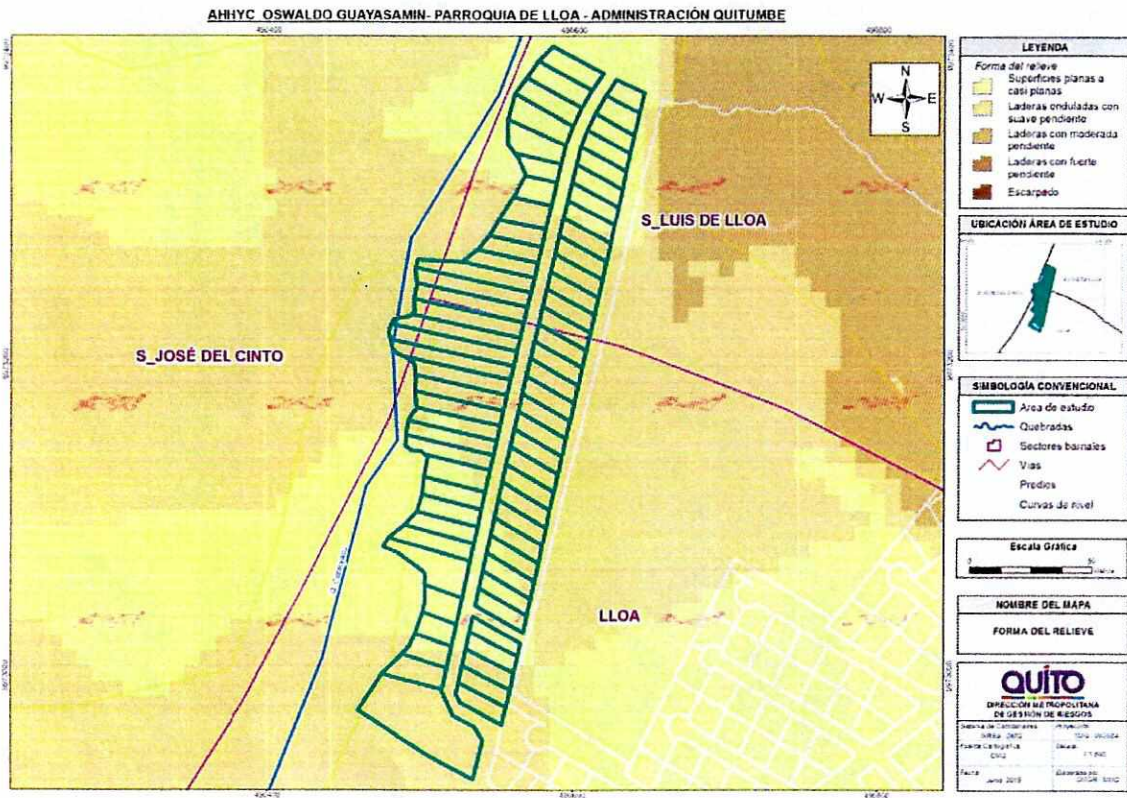
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.4 Estabilidad Geomorfológica



8.2.5 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	29/05/2015 15/06/2015	
Ing. Luis Alban	Geólogo DMGR	Revisión	23/06/2015	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	26/06/2015	



*Revised*

Oficio No. UERB - 1732 - 2017

Quito, 01 de diciembre de 2017

*Reunión de  
Diego Cevallos  
11/2/2017*

Abogado  
**Diego Cevallos**  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.

De mi consideración:

Mediante su Oficio No. SG 1320, de 15 de mayo de 2017, y por disposición de la Presidencia de la Comisión de Ordenamiento Territorial remite 10 expedientes, a fin de que sean realizadas las observaciones efectuadas por parte de los señores Concejales en el primer debate de la sesión del Concejo Metropolitano del 27 de abril de 2017.

Al respecto, tengo a bien anexar el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Comunidad Oswaldo Guayasamín", ubicado en la parroquia de Lloa, en el que se incluyen consideraciones respecto a la regularización de este AHHC.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*H. S. N. 2017 S*  
**Ab. Karina Subía**  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. 1 expediente.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Geovanna Vivero	01-12-2017	

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **11 DIC 2017** Hora **15:20**

Nº. HOJAS **- 153h -**

Recibido por: *[Signature]*

revisados  
observamos

MEMORANDO No. 528-UERB-Q-2017

00152  
vicio de acuerdo  
y des

**Para:** Abg. Karina Subía  
**DIRECTORA**  
**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO.**

**De:** Pablo Melo O.  
**COORDINADOR UERB-Q.**

**Asunto:** Expediente "Comunidad Oswaldo Guayasamín"

**Fecha:** Quito, 09 de noviembre de 2017.

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *[Firma]*  
Firma: .....  
Fecha: **01 DIC. 2017**

Por medio del presente y atento las observaciones realizadas mediante Oficio No. SGC-2017-1162 de fecha 27 de abril de 2017, el mismo que contiene las observaciones realizadas por los señores Concejales respecto del Expediente correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comunidad Oswaldo Guayasamín" del que se ha mencionado lo siguiente:

**1) Concejala Susana Castañeda:**

*"Solicita que en los considerandos se haga constar a la Ley Orgánica de Tierras Rurales en el caso de los asentamientos ubicados en zona rural.*

*Solicita que en todos los casos de regularización de asentamientos ubicados en zona rural se incorpore el informe de la Autoridad Agraria Nacional; o en su defecto, que la Procuraduría Metropolitana emita un informe en el que señale el motivo por el cual no se solicita este informe en estos casos.*

*Solicita que se dé contestación a dos pedidos formulados por la Unidad Especial Regula tu Barrio, con énfasis en el informe requerido sobre la información de los asentamientos que han sido afectados por las modificaciones al PUOS".*

**Contestación:**

Se ha realizado una consulta a Procuraduría Metropolitana sobre:

*"¿ En un proceso de regularización de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que se encuentre en suelo rural y cuya clasificación de suelo se mantenga como rural, es necesario solicitar a la Autoridad Nacional la autorización establecida en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales? "*

Mediante Expediente Procuraduría: 2017-01651, GDOC No. 2017-092209, Procuraduría Metropolitana emite el pronunciamiento a la consulta; el mismo que manifiesta:

**"PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

*Los Asentamientos Humanos de Hecho Consolidados que se encuentren en suelo rural, no requieren la autorización de la autoridad agraria establecida en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por las siguientes consideraciones:*

- 1. La regularización el AHHC no requiere para su aprobación cambio de la clasificación del suelo de rural a urbano, sino que el predio con clasificación rural*

se mantiene como tal, con la zonificación residencial rural RR1 o RR2. Esto quiere decir que no hay ampliación de zona urbana en tierra rural.

2. *Tratándose de un asentamiento humano con consolidación de edificaciones y obras, el lote ya no tiene vocación productiva o aptitud agraria. En este sentido el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados responde a un proceso de ocupación informal del suelo, sin proyecto ni planificación previa, con fines exclusivos de habilitación del suelo y legalización de vivienda. Sin embargo, este particular referido a la ausencia de vocación productiva o aptitud agraria del predio, debería constar en un informe que sería parte del expediente que estructura Regula tu Barrio.*
3. *El AHHC no constituye un proyecto de urbanización o ciudadela, sino que se trata de una situación de hecho, al margen de toda planificación territorial, cuya informalidad en el transcurso del tiempo, le dan características especiales, de interés social, orientadas a una regularización de un hecho consolidado e irreversible (...)*”.

Adicionalmente, se adjunta el Oficio No. MAG-SAG-2017-0965-OF, de fecha 14 de agosto de 2017, suscrito por el Ing. Edison David Egas Ochoa, Secretario de Agricultura, amparado en los artículos 6 y 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autónomo Descentralizado.

- 2) De las observaciones expuestas en el Concejo Metropolitano por los concejales: Marco Ponce, Jorge Albán, Cristina Cevallos y Luis Reina en referencia a los informes de Riesgo, se ha solicitado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos la actualización del informe con las observaciones de la sesión del 27 de abril de 2017, a fin de que se de cumplimiento a los requerimientos de los concejales. Adjunto informe No. 170-AT-DMGR-2017 del 30 de agosto de 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

Se debe señalar que según Informe de las Comisiones de Uso de Suelo; y de Ordenamiento Territorial aprobaron el cambio de zonificación de A7(A50002-1) a D12(D302-50); uso principal del suelo de (RNR) Recurso Natural renovable a (AR) Agrícola Residencial; sin embargo recomendamos a las Comisiones de Uso de Suelo y de Ordenamiento Territorial que aprueben en comisión, que adicionalmente se mantenga la zonificación A31(PQ) y uso principal de suelo (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del patrimonio natural por cuanto el Asentamiento mantiene las quebradas. Por lo tanto el informe técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio recomienda que sea aprobado el Asentamiento con las siguientes características, actualizado con el nuevo PUOS.

<b>N° de Predio:</b>	5607190		
<b>Clave Catastral:</b>	30614 01 003		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1) / A31(PQ)		
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RN/PS) Recursos naturales/ Producción sostenible // (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural		
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural		
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D12(D302-50)</b>
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>300 m2</b>
		<b>Formas de</b>	<b>(D) Sobre Línea de Fabrica</b>

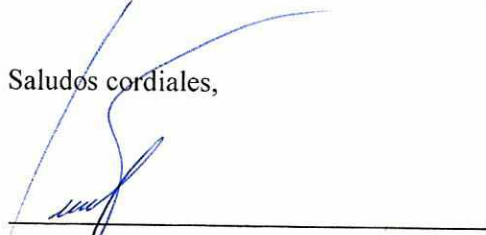
	<b>Ocupación:</b>	
	<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR1) Residencial Rural 1

00151  
deuto chucando  
y uuo


Adjunto a la presente, informe actualizado emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 170 AT-DMGR-2017 de fecha 30 de agosto de 2017; certificado de gravámenes No. C200848481001 de fecha 30 de mayo de 2017; y el proyecto de ordenanza en donde se incluye lo anteriormente mencionado.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Saludos cordiales,



Pablo Melo O.  
**COORDINADOR UERB QUITUMBE**

	NOMBRE	CORREO	TELEFONO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
<b>ELABORADO POR :</b>	Abg. Sofía Reyna	sofiareyna2014@hotmail.com	0969087951	09/11/2017	
<b>REVISADO POR:</b>	Pablo Melo - Coordinador UERB-Q				

Adjunto Expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Comunidad Oswaldo Guayasamin" Informe ATDM, emitida por la Dirección Metropolitana de Riesgos No. 170 AT-DMGR-2017 de fecha 30 de agosto de 2017; certificado de gravámenes No. C200848481001 de fecha 30 de mayo de 2017; y el proyecto de ordenanza impresa y en digital actualizada; y contestaciones de Procuraduría Metropolitana y del MAGAP.



Ministerio  
de Agricultura, Ganadería,  
Acuicultura y Pesca

Av. Fíjate Afaro 1140 - 950 y Av. Arraizón  
Código Postal: 170516  
Tel.: + (593 2) 3983100/360200  
www.agricultura.gob.ec  
Quito - Ecuador

escrito cunacuta  
03150

Oficio Nro. MAG-SAG-2017-0965-OF

Quito, D.M., 14 de agosto de 2017

Asunto: Respuesta al Oficio Nro. SG-0628 (Memorando Nro  
MAGAP-DSG-2017-3233-E)

Señor Doctor  
Mauricio Esteban Rodas Espinel  
Alcalde  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio No. SG-0628 con fecha 08 de marzo de 2017, de asunto: Plan de Uso y ocupación del suelo, Distrito Metropolitano de Quito, el cual solicita la autorización respectiva para cambios de clasificación de suelo de 123 polígonos remitidos a esta dependencia, y mediante reuniones realizadas con fecha 14 de junio y 19 de julio del presente año, su autoridad manifestó realizar el alcance pertinente al oficio antes mencionado con la finalidad de determinar cuáles son los polígonos que se pretenden el Cambio de Clasificación de Suelo Rural Agrario a suelo de expansión Urbano o Zona Industrial.

Me permito comunicar que en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 6 señala "(...) Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial" (subrayado y negrillas propio), además mediante Acuerdo Ministerial 221, con fecha 13 de octubre de 2016 en su artículo 1 señala "Delegar y desconcentrar al titular de la Subsecretaría de Agricultura del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca la facultad establecida en el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales para autorizar mediante informe técnico el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial" (subrayado y negrillas propio).

Además en el Código Orgánico de Organización Territorial Autónomo Descentralizado señala en el artículo 54.- literal e) "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: (...) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará 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".

Quito, 14 de agosto de 2017  
00149



Ministerio  
de Agricultura, Ganadería,  
Acuicultura y Pesca

Av. Eloy Alfaro N°30 - 3501 y Av. Amazonas  
Código Postal: 170616  
Tel: + (593 2) 3961 100/3962 200  
www.agricultura.gob.ec  
Quito - Ecuador

Oficio Nro. MAG-SAG-2017-0965-OF  
Quito, D.M., 14 de agosto de 2017

Bajo este contexto le comunico que la Subsecretaría de Agricultura no tiene competencia en cambio de características dentro de suelos rurales, fraccionamientos, lotizaciones, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento, por lo que no podemos pronunciarnos a los oficios remitidos por su dependencia.

Además, me permito solicitar que la atención a personas naturales o jurídicas se realice por su equipo, debido a que bajo la normativa vigente la relación de comunicación y trabajo debe ser entre esta cartera de estado y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*  
Ing. Edison David Egas Ochoa  
**SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA**

Referencias:  
- MAGAP-DSG-2017-3233-E

Copia:  
Señor Arquitecto  
Jacobo Herdoiza  
Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**

Señorita Ingeniera  
Alexandra Isabel Chicaiza Ayala  
Directora de Mecanización Agrícola

Señor Economista  
Edgar Bolívar Bravo Valencia  
Servidor Público S

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
Secretario General  
**CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Señorita Abogada  
Carolina Alejandra Calle Meneses  
Analista de Asesoría Jurídica I

copio cuarenta y ocho

00148, lbe

DIARIA: SACAR COPIA y ENTREGAR  
a todos {

SECRETARÍA GENERAL  
**COORDINACIÓN**  
TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
ALCALDÍA

CIRCULAR-No.9-SGCTYPC-CL-2017

Para: ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO  
ADMINISTRADOR ZONAL TUMBACO  
ADMINISTRADORA ZONAL MANUELA SAENZ  
ADMINISTRADOR ZONAL CALDERON  
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO  
ADMINISTRADOR ZONAL LA DELICIA  
ADMINISTRADOR ZONAL LA MARISCAL  
ADMINISTRADOR ZONAL QUITUMBE  
ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS  
DIRECTORA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

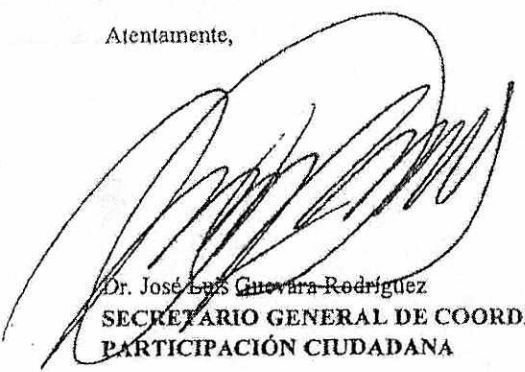
De: Dr. José Luis Guevara Rodríguez  
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Asunto: Criterio Legal de Procuraduría Metropolitana

Fecha: 25 de julio de 2017

En Atención al Oficio No. UERB-827-2017 de fecha 26 de junio del 2017, suscrito por la abogada Karina Subía, remito criterio legal de Procuraduría Metropolitana sobre la consulta realizada en mencionado oficio: "¿En un proceso de regularización de un Aseñamiento Humano de Hecho y Consolidado que se encuentre en suelo rural y cuya clasificación de suelo se mantenga como rural, es necesario solicitar a la Autoridad Nacional la autorización establecida en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales?", documento que adjunto para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



Dr. José Luis Guevara Rodríguez  
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Elaborado por:	Paúl Lucero	①
Revisado por:	Catalina Crespo	
Aprobado por:	María Belén Aguirre	

DESPACHADO 28 JUL 2017

Ticket: 2017-092209

UNIDAD ESPECIAL REGULA  
**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *[Firma]*  
Firma: .....  
Fecha: 28 JUL 2017

Dirección: García Moreno N6-01 y Mejía    Teléfonos: 3952 300 Ext. 15002

caso acuerdo y  
00147 siete

→ Remite copia  
Regula barrio  
y a todas las  
Azonales. *Aso*



Expediente Procuraduría: 2017-01651  
GDOC No. 2017-092209

Doctor  
José Luis Guevara Rodríguez  
**SECRETARIO GENERAL DE COORDINACIÓN  
TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente pronunciamiento se realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

**CONSULTA:**

Mediante Oficio No. 1123-SGCTYPC-CL-2017 de 28 de junio de 2017, ingresado a Procuraduría Metropolitana el 03 de julio de 2017, solicitó la absolución de la siguiente consulta:

*"¿En un proceso de regularización de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que se encuentre en suelo rural y cuya clasificación de suelo se mantenga como rural, es necesario solicitar a la Autoridad Nacional la autorización establecida en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales?"*

13 JUL 2017  
NICOLE F  
8:43

**BASE LEGAL:**

**LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES**

*"Artículo 6.- Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.*

*El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación.*



la desertificación y la erosión.

A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias.

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión. (Énfasis añadido)

**"Artículo 32.- De la Autoridad Agraria Nacional.** La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.

Son competencias y atribuciones de la Autoridad Agraria Nacional:

[...]

1) Proteger la tierra rural con aptitud agraria del cambio de uso del suelo. Excionalmente, con sujeción a la Ley, emitir informe previo para autorizar o no este cambio para expansión urbana o uso industrial de conformidad con el ordenamiento territorial. Además está prohibido el cambio de uso del suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente." (Énfasis añadido)

**"Artículo 44.- De la planificación productiva.** Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley.

La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico." (Énfasis añadido)

**Artículo 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales.** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y



PROCURADURIA METROPOLITANA

no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.” (Énfasis añadido)

**LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

*“Artículo 19.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:*

*3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*

*La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.*

*Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.*

*Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.*

*Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.*

*Artículo 108.- Infracciones muy graves. Son infracciones muy graves:*

*2. La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en el artículo 19, numeral 3 de esta Ley.*

**ANÁLISIS LEGAL:**

De la base legal citada se establecen las siguientes consideraciones:

1. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural destinado a la producción de alimentos. Para el efecto el Estado regula la conservación del suelo productivo.
2. El Municipio puede declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias, previa autorización de la Autoridad Agraria que autorizará el cambio de clasificación de

suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial, teniendo el plazo de 90 días para emitir la autorización.

La falta de autorización produce la nulidad de pleno derecho de toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana.

Además la ley establece que la ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.

El Municipio no puede aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

3. Es prohibido el cambio de uso de suelo rural con vocación o aptitud agraria o que cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente.

#### **PRONUNCIAMIENTO LEGAL:**

Los Asentamientos Humanos de Hecho Consolidados que se encuentren en suelo rural, no requieren la autorización de la autoridad agraria establecida en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por las siguientes consideraciones:

1. La regularización del AHHC no requiere para su aprobación cambio de la clasificación del suelo de rural a urbano, sino que el predio con clasificación rural se mantiene como tal, con la zonificación residencial rural RR1 o RR2. Esto quiere decir que no hay ampliación de zona urbana en tierra rural.
2. Tratándose de un asentamiento humano con consolidación de edificaciones y obras, el lote ya no tiene vocación productiva o aptitud agraria. En este sentido el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados responde a un proceso de ocupación informal del suelo, sin proyecto ni planificación previa, con fines exclusivos de habilitación del suelo y legalización de vivienda. Sin embargo, este particular referido a la ausencia de vocación productiva o aptitud agraria del predio, debería constar en un informe que sería parte del expediente que estructura Regula Tu Barrio.
3. El AHHC no constituye un proyecto de urbanización o ciudadela, sino que se trata de una situación de hecho, al margen de toda planificación territorial, cuya informalidad en el transcurso del tiempo, le dan características especiales, de interés social, orientadas a una regularización de un hecho consolidado e irreversible.
4. Sería adecuado que estas particularidades específicas respecto a los AHHC en suelo rural, sean incorporados en el Reglamento de la Ley, a través de un trabajo de coordinación entre el Municipio y la Autoridad Agraria.

*cuando sacado y has*

00143

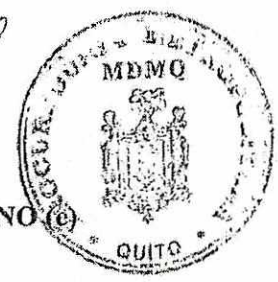


PROCURADURIA  
METROPOLITANA

El presente pronunciamiento legal no tiene carácter vinculante en razón de que el mismo no hace relación a la inteligencia de la normativa municipal, sino que se refiere a la aplicación de normativa nacional.

Atentamente,

Dr. Gianni Frixone Enriquez  
PROCURADOR METROPOLITANO (e)



EY