

**Quilino**  
*grande otra vez*

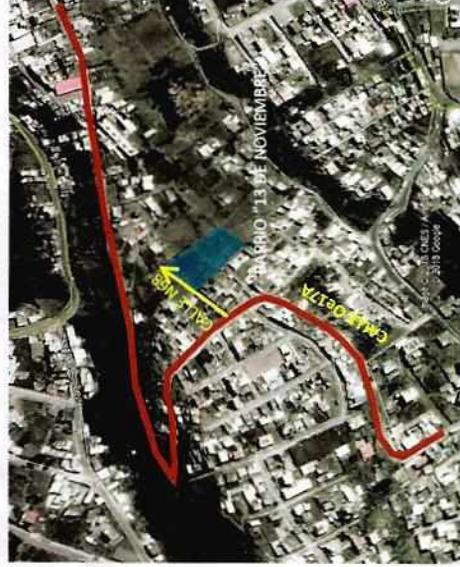
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO  
Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO : BARRIO “13 DE  
NOVIEMBRE”**

# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "13 DE NOVIEMBRE"

ADMINISTRACIÓN ZONAL: LA DELICIA - PARROQUIA: EL CONDADO

## INFORMACIÓN DEL ASENTAMIENTO

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	11 Años	CONSOLIDACIÓN:	90,90 %
NÚMERO DE LOTES:	11	POBLACIÓN BENEFICIADA:	44 Hab.
ZONIFICACIÓN ACTUAL:	D3 (D203-80)		
LOTE MÍNIMO:	200 m <sup>2</sup>		
FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	(D) Sobre Línea de Fábrica		
USO PRINCIPAL:	(RU2) Residencial Urbano 2		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	(SU) Suelo Urbano		
INFORMES DE RIESGOS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N° 238-AT-DMGR-2018, de fecha: 22/08/2018 Riesgo por movimientos en masa: el AHHC "13 de Noviembre" en general presenta un <b>Riesgo Moderado</b> para los lotes expuestos frente a movimientos en masa, sin embargo presenta un <b>Riesgo Alto</b> frente a procesos de erosión superficial.</li> <li>• Ratificación: Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR: -2019-0744-OF Quito, D.M., 18 de septiembre de 2019 la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se <b>ratifica</b> en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHC "13 de Noviembre" en general presenta un <b>Riesgo Moderado</b> para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y un <b>Riesgo Alto</b> frente a procesos de erosión superficial, sin embargo se debe <b>rectificar</b> indicando que el nivel de riesgo es <b>mitigable</b>, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHC "13 de Noviembre" en general presenta un <b>Riesgo Moderado Mitigable</b> para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y un <b>Riesgo Alto Mitigable</b> frente a procesos de erosión superficial debido a las condiciones de altas pendientes del terreno.</li> </ul>		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	2.542,22	m <sup>2</sup>	ÁREA VERDE EN RELACIÓN AL ÁREA ÚTIL DE LOTES:
ÁREA DE VÍAS Y PASAJES:	712,42	m <sup>2</sup>	7,84%
ÁREA VERDE:	199,22	m <sup>2</sup>	
ÁREA BRUTA TOTAL:	3.453,86	m <sup>2</sup>	Derechos y Acciones UERB-AZLO



Obras de Infraestructura Existentes:	Obras Civiles Ejecutadas :		
Agua Potable	0 %	Calzada	0 %
Alcantarillado	0 %	Aceras	N/A
Energía Eléctrica	0 %	Bordillos	0 %

01/11/2025  
Docente anawel y Diet



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO  
 "13 DE NOVIEMBRE"

ADMINISTRACIÓN ZONAL: LA DELICIA - PARROQUIA: EL CONDADO

**LOTES POR EXCEPCIÓN:**

Lotes	Área Total (m2)
1	239,25
2	203,75
3	212,36
4	217,82
5	204,95
6	209,81
7	217,02
8	206,20
9	281,95
10	276,13
11	272,98



**LEYENDA**

	LOTES POR EXCEPCIÓN
--	---------------------

ORDENANZA

**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”*.

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona 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 el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “13 de Noviembre”, ubicado en la parroquia El Condado, tiene una consolidación del 90.90%; al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el Barrio cuenta con 11 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionarse y 44 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “13 de Noviembre”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

009.0254  
Doc. 020254 >  
cabe

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes No. IC-O-2019-003 de fecha 03 de enero de 2019; y, No.....de fecha..... de 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 artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*  
*En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”*
- Que,** el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) 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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”*;

## ORDENANZA No.

- Que,** los literales a) y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)* x) *Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...);”*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(…) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;* ✓
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

## ORDENANZA No.

- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “... *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...*”
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas;...*”
- Que,** en concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** mediante Resolución No. C037-2019 reformada mediante Resolución No. C062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de todos los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 25 de septiembre del 2018 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Arq. Yessica Burbano, Responsable Técnica UERB-AZLD; Abg. Lucía Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Sr. Humberto Almeida de Sucre,

## ORDENANZA No.

Administrador Zonal La Delicia; Abg. Karla Naranjo, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Riesgos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dr. Carlos Benítez, Delegado del Registro de la Propiedad cantón Quito, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 004-UERB-AZLD-SOLT-2018, de 18 de septiembre del 2018, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", a favor de sus copropietarios.

- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 238-AT-DMGR-2018, de 22 de agosto de 2018, califica al AHHYC por movimientos en masa con un **Riesgo Moderado** para los lotes expuestos, sin embargo presenta un **Riesgo Alto** frente a procesos de erosión superficial y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento; y,
- Que,** mediante Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-AT-2019-0744-OF, de fecha 18 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se **ratifica** en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "13 de Noviembre" en general presenta un **Riesgo Moderado** para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y un **Riesgo Alto** frente a procesos de erosión superficial, sin embargo se **rectifica** indicando que el **nivel de riesgo es mitigable**, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC "13 de Noviembre" en general presenta un **Riesgo Moderado Mitigable para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y un Riesgo Alto Mitigable frente a procesos de erosión superficial** debido a las condiciones de altas pendientes del terreno.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1, 2 y Art. 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

009.0252  
Diciembre 2019

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL PROCESO DE  
REGULARIZACION INTEGRAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO  
Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "13 DE  
NOVIEMBRE"**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio No. 647946, manteniendo su zonificación, sus vías, y área verde sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Barrio "13 de Noviembre", a favor de sus copropietarios.

**Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos al engaño o al error.

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

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

**Artículo 3.- Declaratoria de interés social.-** Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente.

ORDENANZA No.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número	647946
Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11
Área Útil de Lotes:	2542,22m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	712,42m <sup>2</sup>
Área Verde y Equipamiento Comunal:	199,22m <sup>2</sup>
Área total:	3453,86m <sup>2</sup>

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 5.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación para los 11 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.

**Artículo 6.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano.

**Artículo 7.- Del área Verde y del equipamiento comunal.-** Los copropietarios de los inmuebles sobre los cuales se asienta el Barrio "13 de noviembre", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en forma libre y voluntaria como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 199,22m<sup>2</sup> del área útil de lotes, distribuida de la siguiente manera:

009.0251  
Diciembre de 2011

ORDENANZA No.

ÁREA VERDE					
Área Verde		Lindero	En Parte	Total	Superficie 199,22m <sup>2</sup>
	Norte:	Calle N68 ✓		13,39m	
	Sur:	Lote 6 ✓		10,60m	
	Este:	Calle Río CHANCHAN ✓		15,94m	
	Oeste:	Lote 7 ✓		16,12m	

**Artículo 8.- Calificación de Riesgos.-** Los copropietarios del predio en el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “13 de Noviembre”, deberán cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 238-AT-DMGR-2018, de 22 de agosto de 2018, el mismo que lo califica por movimiento en masa con un **Riesgo Moderado**, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento.

Así como las constantes en el Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-AT-2019-0744-OF, de fecha 18 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgo, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, se **ratifica** en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “13 de Noviembre” en general presenta un **Riesgo Moderado** para los lotes expuestos frente a movimientos en masa, y se **rectifica** indicando que el nivel de riesgo es **mitigable**.

Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, la misma que pondrá en conocimiento de la Secretaría de Seguridad y de la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal La Delicia para su seguimiento y control respectivo. En el caso de no haberse presentado el cronograma de obras referido, el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

## ORDENANZA No.

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades, y deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 1.2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 9.- De las vías.** - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “13 de Noviembre”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 11 años de existencia, con 90.90% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regularizan las calles con los siguientes anchos:

Calle N68	6m ✓
Calle N67	6m ✓
Calle Rio CHANCHAN	3m ✓

**Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.** - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, son las siguientes:

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

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, y aprobado por la mesa institucional, 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.

## ORDENANZA No.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el Artículo IV.7.66, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia realizará de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final, expedido por la Administración Zonal La Delicia, será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. -** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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

## ORDENANZA No.

**Artículo 16.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal La Delicia deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

La Administración Zonal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance del cronograma de obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

Dichas solicitudes para ser evaluadas, deberán ser presentadas con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

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

## ORDENANZA No.

### Disposiciones Generales

**Primera.-** Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

**Segunda.-** De acuerdo al Oficio No. GADDMQ-SGSG-DMGR-AT-2019-0744-OF, de fecha 18 de septiembre de 2019, se deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 238-AT-DMGR-2018, de fecha 22 de agosto de 2018:

- Al encontrarse el asentamiento sin obras de infraestructura, se deberá implementar la mencionada infraestructura (adecuación de vías y alcantarillado) como medida de mitigación frente a los procesos de escorrentía superficial.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de “13 de Noviembre” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes donde se pretendan generar desbanques posterior al proceso de regularización, deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes.
- Los propietarios y/o poseionarios actuales no podrán construir más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumentar pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “13 de Noviembre” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2019.

**ORDENANZA No.**

**Abg. Damaris Priscila Ortíz Pusuy  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**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 2019- Quito,

**Abg. Damaris Priscila Ortíz Pusuy  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

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

**EJECÚTESE:**

**Dr. Jorge Yunda Machado  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el ..... de 2019.  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:  
BARRIO "13 DE NOVIEMBRE"

PARROQUIA EL CONDADO  
ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA

## ANEXO 1

### CUADRO DE ESPECIFICACIÓN DE LOS LOTES PRODUCTO DEL FRACCIONAMIENTO, CON SU IDENTIFICACIÓN

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS						
Lotes	Área Util (m2)	Área Total (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	239,25	239,25	9,85 m con Calle N67	10,77 m con Propiedad Particular	23,94 m con Calle Rio CHANCHAN	21,16 m con Lote 2
2	203,75	203,75	10,96 m con Calle N67	10,24 m con Propiedad Particular	21,16 m con Lote 1	17,69 m con Lote 3
3	212,36	212,36	14,00 m con Calle N67	13,72 m con Propiedad Particular	17,69 m con Lote 2	13,31 m con Propiedad Particular
4	217,82	217,82	11,85 m con Lote 8	13,79 m con Calle N67	17,01 m con Lote 5	16,96 m con Propiedad Particular
5	204,95	204,95	1,87 m con Lote 8 10,03 m con Lote 7	11,90 m con Calle N67	17,33 m con Lote 6	17,01 m con Lote 4
6	209,81	209,81	3,37 m con Lote 7 10,60 m con Área Verde	9,91 m con Calle N67	17,55 m con Calle Rio CHANCHAN	17,33 m con Lote 5
7	217,02	217,02	13,40 m con Calle N68	10,03 m con Lote 5 3,37 m con Lote 6	16,12 m con Área Verde	16,17 m con Lote 8
8	206,20	206,20	11,85 m con Calle N68	11,85 m con Lote 4 1,87 m con Lote 5	16,17 m con Lote 7	16,23 m con Propiedad Particular
9	281,95	281,95	11,49m con Propiedad Particular	11,46 m con Calle N68	23,21 m con Lote 10	26,65 m con Propiedad Particular
10	276,13	276,13	13,36m con Propiedad Particular	13,07 m con Calle N68	19,21 m con Lote 11	23,21 m con Lote 9
11	272,98	272,98	17,74 m con Propiedad Particular	15,10 m con Calle N68	13,94 m con Calle Rio CHANCHAN	19,21 m con Lote 10

ANEXO 2

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES QUE SE  
REGULARIZARÁN POR EXCEPCIÓN.

No existen lotes por excepción.

ANEXO 3

PLANO GENERAL DEL ASENTAMIENTO



ANEXO 4

UN CUADRO CON EL PORCENTAJE DE  
CONSOLIDACIÓN, AÑOS DE ASENTAMIENTO,  
CÁLCULO DE ÁREAS  
VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN CASO DE  
CORRESPONDER.

00911240  
Dora Acosta

Nº de Predio:	647946							
Clave Catastral:	4270102081							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3 (D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fabrica							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	-----					
	NO	Lote mínimo:	-----					
		Formas de Ocupación:	-----					
		Uso principal del suelo:	-----					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11	NOTA:						
Consolidación:	90.90%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0 %	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0%
Anchos de vías y Pasajes:	Calle N68		6m					
	Calle N67		6m					
	Calle Rio CHANCHAN		3m					
Área Útil de Lotes:	2542,22	m <sup>2</sup> .	73,60 %					
Área de vías y pasaje:	712,42	m <sup>2</sup> .	20,63 %					
Área Verde:	199,22	m <sup>2</sup> .	5,77 %					
Área bruta del terreno (Área Total):	3453,86	m <sup>2</sup> .	100 %					
Área Verde en relación al Área útil de Lotes:	199,22	m <sup>2</sup> .	7,84%					

ÁREA VERDE					
ÁREA VERDE		Lindero	En parte	Total	Superficie
	Norte:	Calle N68		13.39m	199.22m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote 6		10.60m	
	Este:	Calle Rio CHANCHAN		15.94m	
	Oeste:	Lote 7		16.12m	

000.0298

Dieciocho de  
Yoche

ANEXO 5

EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y EL INFORME DE  
REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM)  
ACTUALIZADOS

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Certificado de Gravamen del Inmueble**

Digitally signed by KARLA FABIANA  
ORTEGA ESPIN  
Date: 2019.09.18 11:11:10 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 766183**  
**Número de Petición: 821993**  
**Fecha de Petición: 18 de Septiembre de 2019 a las 09:13**  
**Número de Certificado: 873412**  
**Fecha emisión: 18 de Septiembre de 2019 a las 11:11**

Referencias:

1. 06/07/2016-PO-57055f-20158i-52530r
2. 01/04/2016-PO-26912f-9870i-25552r
3. 01/04/2016-PO-26907f-9867i-25547r
4. 01/04/2016-PO-26933f-9876i-25563r
5. 05/01/2016-PRO-900f-320i-790r
6. 01/12/2015-PO-110004f-42497i-108819r
7. 20/08/2015-PO-76945f-29704i-77006r
8. 06/08/2015-PO-72814f-28070i-73033r
9. 06/08/2015-PO-72830f-28075i-73047r
10. 06/08/2015-PO-72826f-28073i-73038r
11. 06/08/2015-PO-72813f-28069i-73032r
12. 25/10/2002-PO-51569f-23828i-62820r      ventas: CBO

Tarjetas: T00000553698;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Dando contestación al oficio No. UERB-1005-2019, seis de agosto del dos mil diecinueve, enviado por El Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 486 literal E de la COOTAD, que establece: "Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza", además en base a lo dispuesto en el artículo 41 de la ORDENANZA para Declarar de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización, No. 0147, que establece: "Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro

000.0236  
Doce de febrero de 2019



de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza", CERTIFICA:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de terreno número SIETE, situado en la parroquia COTOCOLLAO de este Cantón. MATRICULA ASIGNADA COTOC0073140.-

2.- PROPIETARIO(S):

1. SEGUNDO MAURICIO TENESACA YUNGA Soltero
2. SEGUNDO LEONIDAS CARGUA RAMOS y FANNY YOLANDA ANDAGANA BAYES, casados entre sí quienes comparecen por sus propios y personales derechos, y los señores LUIS EFRAIN CARGUA RAMOS, Soltero quien comparece por sus propios y personales derechos, y GLADYS VERONICA SUCUY GUAMBO, Soltera quien comparece por sus propios y personales derechos
3. Cónyuges SEGUNDO JULIO CARGUA LEMA y MARÍA ANGÉLICA RAMOS
4. DAYSE ESTEFANIA TENEZACA CARGUA y ADONIS JHOEL TENEZACA CARGUA, debidamente representados por la señora María Angélica Ramos según el artículo mil cuatrocientos sesenta y cinco del Código Civil Vigente,
5. LUIS GONZALO TENEZACA GADÑAY, soltero por quien estipula la señora María Mercedes Gadñay Dotan conforme lo establece el artículo mil cuatrocientos sesenta y cinco del Código Civil
6. Señorita CARMEN DEL ROCIO SANCHEZ BOCANCHO, Soltera
7. Cónyuges señores IVAN JESUS CARGUA RAMOS y MARIA LAURA CACO GUAMBO casados entre sí por sus propios derechos, SARA ALEXANDRA QUISHPE QUINATO, soltera por sus propios derechos, el señor FAUSTO JULIO CARGUA RAMOS soltero,
8. SEGUNDO MANUEL MOROCHO GAGNAY, casado con la señora MARIA ISABEL ANDAGOYA ARMAS por quien estipula en su favor la señora María Carmen Gagñay amparada en el artículo mil cuatrocientos sesenta y cinco del Código Civil Vigente.-
9. La señorita BLANCA FLORINDA TENESACA YUNGA soltera, y del señor JOSE LUIS YUNGA ANASICHA soltero.
10. MARIA CECILIA MOROCHO TENESACA soltera; y, HERNAN ARTURO YUNGA COLCHA soltero, estipulando a su favor la señora María Mercedes Yunga Colcha, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo mil cuatrocientos sesenta y cinco del Código Civil,
11. ROSA TENEZACA GADÑAY casada con el señor JUAN CARLOS ESCOBAR MUÑOZ, estipulando a su favor la señora María Mercedes Gadñay Dotan, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo mil cuatrocientos sesenta y cinco del Código Civil.-
12. JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero.

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:



1. EI OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS POR CIENTO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero, según escritura pública otorgada el TRES DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante el Notario SÉPTIMO del cantón Quito, Doctor. Omar David Pino Bastidas, inscrita el seis de julio de dos mil dieciséis.-
2. SIETE PUNTO NOVENTA POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero, según escritura pública otorgada el CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante el Notario SEPTUAGÉSIMA OCTAVA del cantón Quito, Doctor. Daniel García Vinueza, inscrita el primero de abril de dos mil dieciséis.-
3. EI SIETE PUNTO VEINTE Y OCHO POR CIENTO (7.28%), DE DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero, según escritura pública otorgada el DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante el Notario SEPTUAGÉSIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Daniel García Vinueza, inscrita el primero de abril de dos mil dieciséis.-
4. EI NUEVE PUNTO SESENTA Y TRES POR CIENTO (9.63%), de los derechos y acciones, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero, según escritura pública otorgada el CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL DIECISÉIS, ante el Notario SEPTUAGÉSIMO OCTAVO del cantón Quito, Doctor Daniel García Vinueza, inscrita el primero de abril de dos mil dieciséis.-
5. EI SIETE PUNTO CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante compra realizada al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, soltero, según escritura pública otorgada, el DOCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTUAGÉSIMA SEXTA del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Román Chacón, inscrita el cinco de enero del dos mil dieciséis.
6. EI SIETE PUNTO TRINTA Y OCHO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante compra a JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, Soltero, según escritura pública otorgada el VEINTE Y NUEVE DE OCTUBRE DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTUAGÉSIMA SEXTA del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Román Chacón, inscrita el primero de diciembre de dos mil quince.-
7. OCHO PUNTO DIEZ POR CIENTO de Derechos y Acciones, mediante compra a JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS, Soltero, según escritura pública otorgada el TRECE DE JULIO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario Septuagesima Sexta del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Roman Chacon, inscrita el veinte de agosto de dos mil quince.-
8. OCHO PUNTO TREINTA Y NUEVE POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante COMPRA a el señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS soltero, según escritura pública otorgada el TRECE DE JULIO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTUAGÉSIMA SEXTA del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Román Chacón, inscrita el SEIS DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE.-
9. EI NUEVE COMA NOVENTA Y DOS POR CIENTO de DERECHOS Y ACCIONES, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS soltero, según escritura pública otorgada el TRECE DE JULIO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTUAGÉSIMO SEXTO del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el SEIS DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE.
10. EI NUEVE PUNTO OCHENTA Y SIETE POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante compra al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS soltero, según escritura pública otorgada el TRECE DE JULIO DEL DOS MIL QUINCE, ante el Notario SEPTUAGESIMO SEXTO del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Román Chacón, inscrita el seis de agosto de dos mil quince.-
11. SIETE PUNTO OCHENTA POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, mediante COMPRA al señor JOSE GABRIEL LAINES CABEZAS soltero, según escritura pública otorgada el TRECE DE JULIO DEL DOS MIL QUINCE, ante

00911285  
Doce de agosto  
y cinco



el Notario SEPTUAGESIMO SEXTO del cantón Quito, Doctor. Gonzalo Román Chacón, inscrita SEIS DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE.-

12. DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES, mediante adjudicación hecha en su favor en la partición celebrada con Julio Manuel Leines y otros, según escritura celebrada el seis de Agosto del dos mil dos, ante el Notario doctor Juan Villacís Medina, notario noveno suplente, por licencia concedida a su titular doctor Gustavo Flores, inscrita el veinte y cinco de Octubre del mismo año; quienes adquirieron por herencia de los cónyuges Juan Antonio Laines Bolaños y María Vicenta Laines Juña, según sentencia de posesión efectiva dictada por el Juez Séptimo de lo Civil de Pichincha, el trece de Febrero de mil novecientos noventa y cinco, inscrita el veintiuno de Febrero del mismo año; habiendo los causantes adquirido por compra a Adela Duque viuda de Barreiros, el veinte y nueve de Octubre de mil novecientos cuarenta y tres, ante el Notario doctor Alejandro Troya, inscrita el diez y seis de Noviembre del mismo año.----- ACLARATORIA, según Fecha de Inscripción: 18 de Septiembre de 2018 a las 15:13, Nro. Inscripción: 25407, Fecha de Repertorio: 13 de Septiembre de 2018 a las 15:49, Nro. Repertorio: 2018074968, Nro. Tramite: 297180, Nro. Petición: 317787, se encuentra inscrita una Resolución No. 329-2018, de fecha 23 de agosto de 2018, emitida por la Directora Metropolitana de Catastro del MDMQ, referente al predio No.647946, protocolizado el cinco de septiembre del dos mil dieciocho en la Notaria QUINCUGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO, de la cual consta que: EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, mediante resolución No. 329-2018, de fecha 23 de agosto del 2018: RESUELVE: Rectificar el error técnico de medida del predio No.647946; clave catastral No. 4270102081, ubicado en la parroquia El Condado (antes Cotocollao), del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor José Gabriel Laines Cabezas y otros, en el cual existe un excedente de 389,86m2, entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse 3.453,86m2.- PREDIO 647946.-

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

A fojas dos mil trece número mil veinte y cinco Rep. 50852 del Registro de Demandas, tomo ciento veinte y cinco, y con fecha DOCE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, se halla inscrita una demanda ordenada por el señor Vigésimo de lo Civil de Pichincha, en auto de septiembre ocho de mil novecientos noventa y cuatro, de la cual consta que los cónyuges María Concepción Leines Basan y José Damián Espinel Sigcho, demandan a los señores Julio Leines y José Cuchipundo Cuascota, el amparo posesorio del inmueble que fue de propiedad de Juan Antonio Leines.----- TAMBIÉN SE HACE CONSTAR QUE NO ESTÁ HIPOTECADO, EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.----- Se aclara que se revisan gravámenes únicamente como constan.----- La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD. -----



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

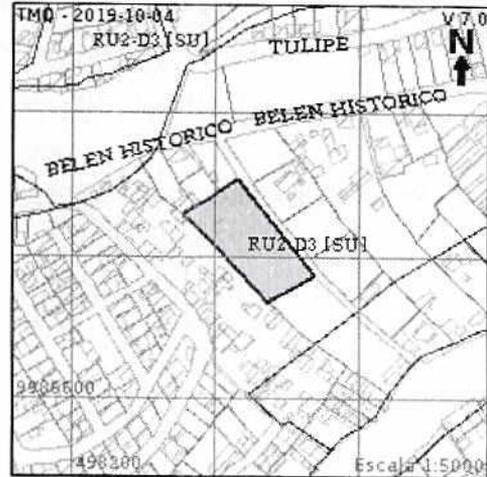


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	0601786395
Nombre o razón social:	YUNGA COLCHA MARIA MERCEDES
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	647946
Geo clave:	170105101044006000
Clave catastral anterior:	42701 02 081 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	3453.86 m2
Área gráfica:	3453.86 m2
Frente total:	85.74 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 345.39 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	EL CONDADO
Barrio/Sector:	STA. ANITA ALTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CHANCHAN	0		

### REGULACIONES

#### ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

#### PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

#### RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: SI

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

### OBSERVACIONES

\*SOLICITE DEFINICION VIAL Y REPLANTEO PARA DETERMINAR AFECTACION

\*INFORME VALIDO PARA EL LOTE TOTAL POR SER DERECHOS Y ACCIONES

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

009.0234  
Derechos de agua y  
vivienda



INFORMES

005.0223  
Decreto hecho y he

**Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0744-OF**

**Quito, D.M., 18 de septiembre de 2019**

**Asunto:** Alcance y criterio de Informe de Riesgos a AHHYC "13 de Noviembre"

Señor Abogado  
Paul Gabriel Muñoz Mera  
**Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. UERB-935-2019 del 25 de julio de 2019 en el que se adjunta el listado de priorización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHYC); al oficio No. UERB-1006-2019 del 06 de agosto de 2019, en el que se da a conocer el cronograma de priorización de regularización de barrios, el cual fue desarrollado y trabajado conjuntamente entre la Unidad Especial Regula Tu Barrio y esta Dependencia, donde se detalla el orden de ratificación o rectificación de los informes técnicos de calificación de riesgos.

Adicionalmente, en respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1398-O del 16 de septiembre del 2019 donde se solicita la ratificación o actualización del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de los siguientes asentamientos humanos de hecho y consolidado de interés social:

1. Girasoles del Sur - Eloy Alfaro
2. 13 de Noviembre - La Delicia
3. Chaupi Molino III - Tumbaco
4. Reforma ordenanza Comité Pro Mejoras Bella María - La Delicia
5. Reforma ordenanza Comité Pro Mejoras del barrio 18 de Septiembre - Eugenio Espejo

Al respecto, me permito remitirle el criterio referente al Informe Técnico No.238-AT-DMGR-2018 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "13 de Noviembre", ubicado en la parroquia Condado perteneciente a la administración zonal La Delicia.

Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC "13 de Noviembre" en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes expuestos frente a

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0744-OF

Quito, D.M., 18 de septiembre de 2019

movimientos en masa y un Riesgo Alto frente a procesos de erosión superficial, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC "13 de Noviembre" en general presenta un **Riesgo Moderado Mitigable para los lotes expuestos frente a movimientos en masa y un Riesgo Alto Mitigable frente a procesos de erosión superficial** debido a las condiciones de altas pendientes del terreno.

Esta Dependencia solicita que las siguientes recomendaciones sean incluidas dentro de las disposiciones en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC:

- *Al encontrarse el asentamiento con baja consolidación y sin obras de infraestructura, se deberá implementar la mencionada infraestructura (adecuación de vías y alcantarillado) como medida de mitigación frente a los procesos de escorrentía superficial.*
- *Los propietarios/poseionarios de los lotes de "13 de Noviembre" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*
- *Los propietarios/poseionarios de los lotes que donde se pretendan generar desbanques posterior al proceso de regularización, deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes.*
- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "13 de Noviembre" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.*

Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones de consolidación y físicas observadas en el asentamiento.

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0744-OF

Quito, D.M., 18 de septiembre de 2019

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Edgar Hernán Luna Gonzalez

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	LGAC	SGSG-DMGR-AT	2019-09-18	
Aprobado por: Luis Gerardo Albán Coba	LGAC	SGSG-DMGR-AT	2019-09-18	
Aprobado por: Edgar Hernán Luna Gonzalez	EHLG	SGSG-DMGR	2019-09-18	

**INFORME TÉCNICO**  
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
Fecha de inspección: 11/08/2018

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 776435; Y: 9986700 Z: 3111 msnm aprox.	LA DELICIA	EL CONDADO	13 DE NOVIEMBRE

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
calle Rio Chanchan, entre la calle N68B; pasaje B	Regular	OF. No.UERB-0791-2018	2018-087436
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "13 de Noviembre" <b>Clave catastral:</b> 42701 02 081 <b>Clave predial:</b> 647946		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción										
Área	11 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 1.160,56 m <sup>2</sup>										
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de <b>100% Residencial Urbano 2.</b>										
Relieve	El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 3015 m.s.n.m. y los 3005 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de diez metros. El terreno presenta una Superficie plana a casi plana, con una inclinación menor de 5 grados respecto a la superficie terrestre, siendo estos los lotes #10, 11. Mientras que los demás lotes se encuentran en Laderas onduladas con suave pendiente, con un máximo de 15 grados en la superficie.										
Número de Edificaciones	10 lotes con edificaciones, representando una consolidación del 90.91 %.										
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>En el área de análisis se observó lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de una planta conocidas como "mediaguas", estas edificaciones están constituidas con sistemas de mampostería simple de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua) o barro, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento/zinc, existen edificaciones que muestran inadecuada sujeción de la mampostería y cubierta (presionada empíricamente con madera), además de no contar con enlucidos.</li> </ol> <p>Edificaciones en proceso de construcción que consta con sistemas de mampostería simple de bloque fijado con mortero.</p>										
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda										
Existencia de servicios básicos (sí/no)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Energía eléctrica</th> <th>Agua potable</th> <th>Alcantarillado sanitario</th> <th>Alcantarillado Pluvial</th> <th>Telefonía fija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>NO</td> <td>NO</td> <td>NO</td> <td>NO</td> </tr> </tbody> </table>	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija	SI	NO	NO	NO	NO
Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija							
SI	NO	NO	NO	NO							
Otro tipo de información física relevante	<ul style="list-style-type: none"> <li>El abastecimiento de agua potable es proporcionado por un predio colindante.</li> <li>Las calles y pasajes dentro del área en análisis son de suelo natural, y no cuentan con sistemas de conducción de aguas lluvias, observándose erosión del terreno.</li> </ul>										

- Las descargas de las aguas grises son directamente hacia el terreno, lo que provoca la erosión de la calles.
- Se observó al momento de la inspección que la Calle N66B se encuentra sin acceso público.

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS.

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. No se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

##### 4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

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

Geológicamente, el AHHYC "13 de Noviembre" de la parroquia Condado está ubicado sobre las estribaciones inferiores del flanco Nor-oriental del volcán Ruco Pichincha; localmente, el terreno tiene pendientes que varían entre 13 y 20 grados en las vertientes de las quebradas o quiebres de pendiente hacia las quebradas del sector.

Respecto a las unidades geológicas que conforman el subsuelo, se presume que el núcleo de esta ladera corresponde a depósitos volcánicos muy antiguos de erupciones pasadas del volcán Ruco Pichincha (flujos de lava, lahares, coluviales, cenizas), con espesores de varias decenas de metros lo cual confiere el relieve particular a esa geoforma; superficialmente todo el edificio volcánico está cubierto por la Formación Cangahua que consiste de tobas volcánicas (depósitos de cenizas volcánicas consolidadas) intercaladas con mantos de lapilli de pómez y paleosuelos que en zonas altas suelen presentar materia orgánica. Adicionalmente, se han realizado estudios geotécnicos de estabilidad de laderas efectuados en barrios ubicados sobre laderas de características físicas similares a "13 de Noviembre" (i.e. Atucucho) se han obtenido resultados de factores de seguridad relativamente altos, razón por la cual la susceptibilidad por movimientos en masa ha sido definida como baja a moderada.

Al tratarse de un asentamiento informal, no cuenta con toda la infraestructura básica por lo cual no hay sistemas viales adecuados, las calles son de tierra afirmada sin alcantarillado pluvial ni sumideros, lo cual debido a la pendiente de las calles se forman surcos como consecuencia de la erosión de la escorrentía.

Con esta información, se define que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** para todo el AHHYC "13 de Noviembre".

##### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es

considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han proporcionado datos importantes que deben ser considerados para la evaluación del riesgo sísmico en la ciudad. Acorde con estas investigaciones, el sistema de fallas se divide en cinco segmentos importantes, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Otra información importante consiste en la determinación de valores promedio de aceleración máxima del terreno para el DMQ alrededor de 400 cm/s<sup>2</sup> (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños.

Localmente, debido a efectos sísmicos por topografía del terreno, se esperaría que la **Amenaza Sísmica sea calificada como Moderada** en toda la ladera.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos en todo el DMQ, donde la zona con mayor afectación dependerá del volcán que se encuentre en erupción, especialmente de su magnitud, duración e intensidad, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), la dirección y velocidad del viento a dicha altura y la distancia de la población expuesta al volcán.

Para analizar esta amenaza se enfocará en los centros volcánicos Guagua Pichincha y Pululahua que, debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activo y potencialmente activo respectivamente, podrían causar impactos directos al sector evaluado.

##### **Volcán Guagua Pichincha**

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 12,0 km al Oeste-Suroeste del asentamiento "13 de Noviembre" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

##### **Volcán Pululahua**

El Complejo Volcánico Pululahua está ubicado al Norte del DMQ, su cráter está a 17,5 km al Nor-Noreste del asentamiento "13 de Noviembre" y su cumbre alcanza los 3356

metros sobre el nivel del mar. Este centro volcánico no tiene la típica forma cónica debido a las erupciones explosivas de gran magnitud que ocurrieron hace aproximadamente 2.500 años antes del presente, asociadas a magmas muy viscosos de composición química "dacítica" (publicaciones científicas del Instituto Geofísico-EPN). Se conoce que un período eruptivo anterior al citado ocurrió alrededor de 6.000 años antes del presente, por lo que se puede concluir que la recurrencia eruptiva del Pululahua es de pocos miles de años, pero la magnitud de las erupciones es muy alta. Las parroquias San Antonio de Pichincha, Pomasqui y Calderón principalmente fueron urbanizadas sobre los depósitos volcánicos del Pululahua (flujos y caídas piroclásticas).

Adicionalmente, es importante mencionar que el volcán Reventador causó una afectación importante por caída de ceniza en 2002 en el DMQ, sin embargo un escenario eruptivo similar a este tiene una recurrencia de un evento por siglo aproximadamente, según el Mapa de los Peligros Potenciales del Volcán Reventador (Bourquin y otros, 2011; IGEPN).

Con estos antecedentes se califica a la **Amenaza por Fenómenos Volcánicos como Baja**.

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "13 de Noviembre" de la parroquia Condado presenta condiciones locales de exposición **Moderadas** ante deslizamientos pero Altas frente a procesos de escorrentía y erosión superficial.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "13 de Noviembre" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "13 de Noviembre" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

### 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** Es necesario recalcar que al existir lotes sin edificaciones, no se califica la vulnerabilidad física en éstos; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, además el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, se determina lo siguiente:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	- -
MODERADO	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 10, 11
ALTO	- -
MUY ALTO	- -

- **Por eventos sísmicos:** Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entresijos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	- -
MODERADO	1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10
ALTO	2, 11
MUY ALTO	- -

- **Por eventos volcánicos:** Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física: ilusiones.

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	- -
MODERADO	- -
ALTO	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11
MUY ALTO	- -

**Sistema Vial:** Al encontrarse las calles del barrio de suelo natural afirmada, sin contar con sistemas de conducción de aguas lluvias y al existir descargas de aguas grises directamente sobre el suelo, se considera que las calles presentan una vulnerabilidad física alta, además que los problemas de erosión podrían incrementar en épocas de lluvia.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "13 de Noviembre" está compuesto de una población de recursos económicos bajos; al momento cuentan con servicios básicos descritos.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "13 de Noviembre" de la parroquia Condado, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "13 de Noviembre" en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes expuestos frente a movimientos en masa, sin embargo presenta un Riesgo Alto frente a procesos de erosión superficial.

**Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "13 de Noviembre" de la parroquia Condado presenta condiciones de Riesgo Moderado, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "13 de Noviembre" es Riesgo Moderado tomando en cuenta principalmente la

recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "13 de Noviembre" de la parroquia Condado, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, sus habitantes deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual contribuirá a reducir el riesgo identificado en la zona en análisis.

#### **Nota Aclaratoria**

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

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

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

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

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

## **7 RECOMENDACIONES**

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

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

- Los propietarios/poseedores de los lotes que donde se pretendan generar desbanques, deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "13 de Noviembre", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.

- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "13 de Noviembre" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "13 de Noviembre", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- Al encontrarse el AHHYC "13 de Noviembre" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Guagua Pichincha y Pululahua, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la parroquia Condado, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

**Recomendaciones Generales**

- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "13 de Noviembre" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eugenio Espejo, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación

por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

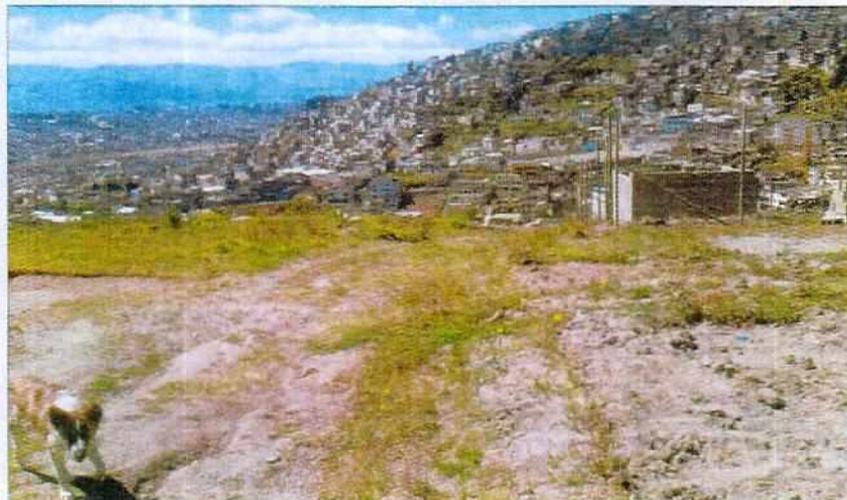
**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*, (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "13 de Noviembre" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

**8 SOPORTES Y ANEXOS**

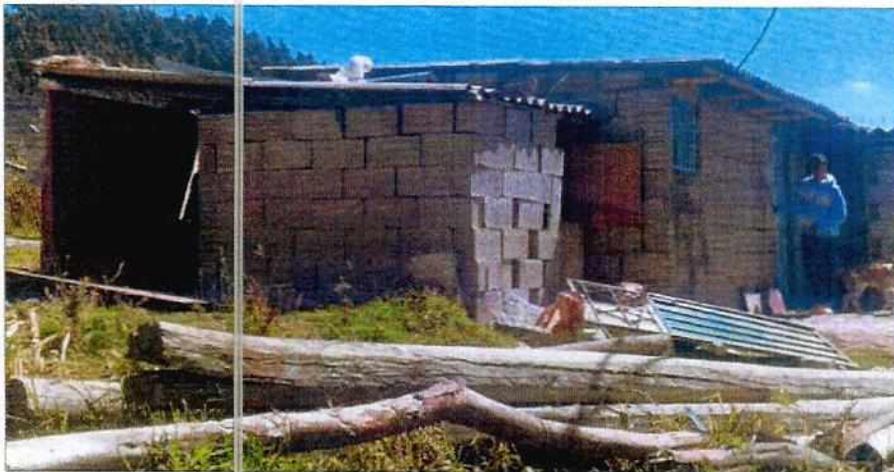
**8.1 Respaldo fotográfico**

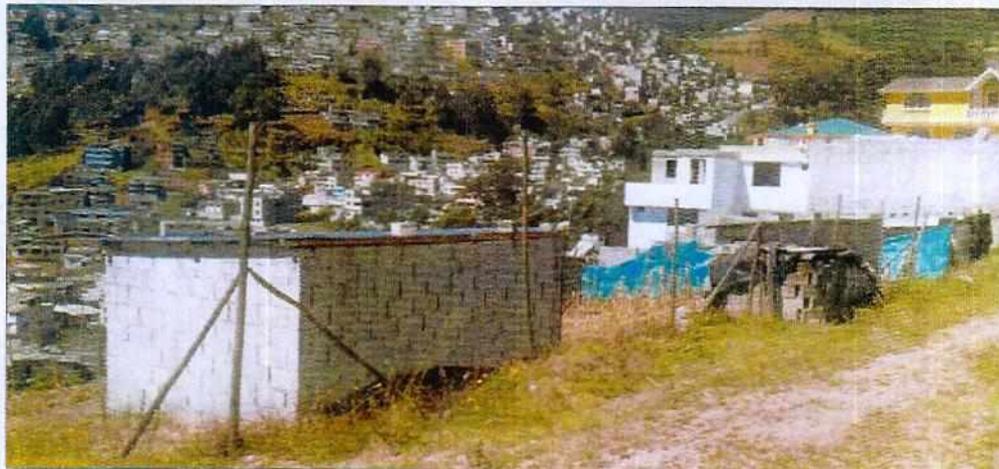
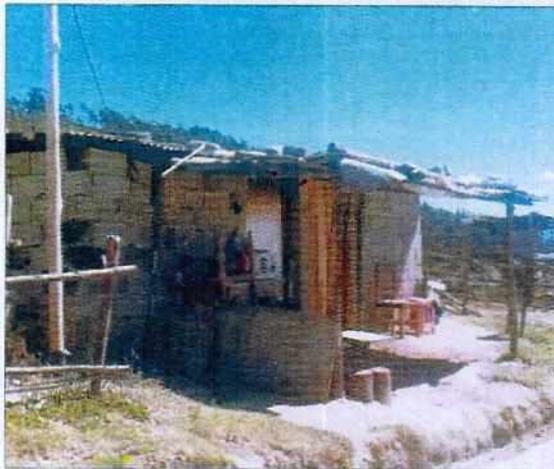
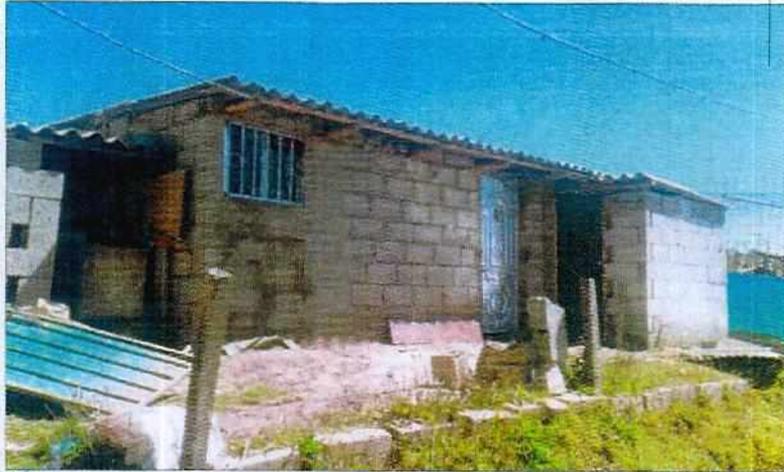
8.1.1 Vías del AHHYC "13 de Noviembre":



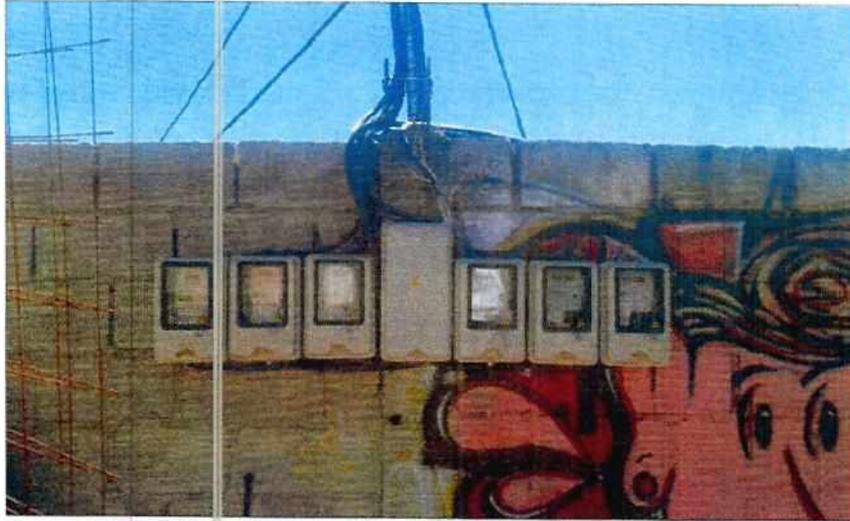


8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área en estudio:





8.1.3 Servicios básicos en el sector existentes.



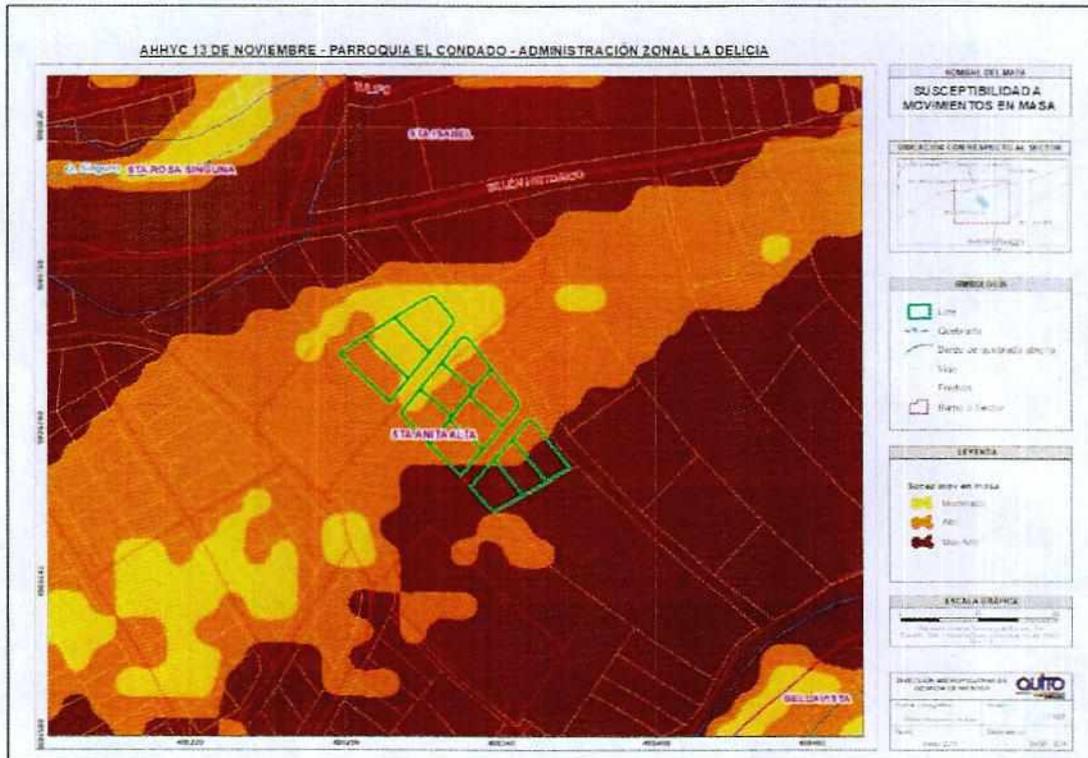
**9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS**

9.1.1 Ubicación.



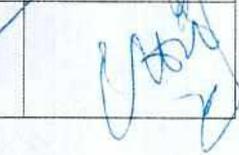


9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa.





**10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	09/08/2018	
Daysi Remachi	Ing. Civil Analista de Riesgos	Análisis Estructural	17/08/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	21/08/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	22/08/2018	

**INFORME LEGAL**

**ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-**

El macrolote en análisis para el proceso de Regularización de acuerdo al título de propiedad global y a la certificación emitida por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito se encuentra signado con el número 7, lote que es producto de la partición y adjudicación de bienes entre los señores Julio Manuel Leines, casado; Juan Antonio Laines Aigaje, casado; Segunda Santos Leines Aigaje, casada; Miguel Angel Laines Aigaje, casado; Angel María Laines Aigaje, casado; José Gabriel Leines Aigaje, casado; Carlos Alberto Toazo Leines, soltero, María Vicenta Toaso Leines, casada y José Gabriel Laines Cabezas, soltero, dicho acto se encuentra inscrito el 25 de octubre de 2002, en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, de acuerdo a la Autorización Municipal de fraccionamiento o división No. 480, de fecha 23 de enero de 1998, de acuerdo a la escritura pública de partición y adjudicación de bienes, otorgada el 06 de agosto de 2002, ante el doctor Juan Villacís Medina, notario noveno Suplente del cantón, por licencia concedida a su titular doctor Gustavo Flores Uzcátegui.

Los linderos y superficie del lote signado con el número Siete de acuerdo a la escritura global y son los que a continuación se detallan:

**Lindero Norte:** En cuarenta y tres metros con propiedad de Manuel Pullutaxi en parte; y en otra parte con lote número diez;

**Lindero Sur:** En treinta y cuatro metros cincuenta centímetros con lote número nueve;

**Lindero Este:** En ochenta y cinco metros cincuenta centímetros con escalinata; y,

**Lindero Oeste:** En ochenta y cinco metros cincuenta centímetros con propiedad de Alejandro Laines, actualmente herederos de Pedro Romo.

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA GLOBAL:** TRES MIL SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

De la revisión de las escrituras en derechos y acciones presentadas por los copropietarios que conforman el Asentamiento Humano se puede determinar que existen once títulos de propiedad (11), los mismo que se encuentran legalmente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, y fueron efectuadas en el transcurso del tiempo poblando de esta manera el macrolote y conformando así el Asentamiento Humano en análisis (las copias de las escrituras de derechos y acciones de cada uno de los copropietarios se encuentran en el expediente No. 154 AZLD que corresponde al AHHYC "13 de noviembre").

00000223  
Derechos vendidos  
rher

**REGULARIZACIÓN DE ÁREA EN CUMPLIMIENTO A LA ORDENANZA No. 126 SANCIONADA EL 19 DE JULIO DE 2016**

El macrolote en el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre" a la presente fecha cuenta con la regularización del excedente o diferencia de áreas, acto administrativo que fue inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 18 de septiembre del año 2018, de acuerdo a la Resolución No. 329-2018, de fecha 23 de agosto de 2018, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, la misma que en su parte pertinente dice: "...**TERCERA.**- Del Informe técnico de regularización de superficies de terrenos inmuebles urbanos y rurales en el Municipio Metropolitano de Quito, suscrito por el Ingeniero Milton Moreno, Servidor Municipal, se determina que el predio No. 647946, clave catastral No. 4270102081, ubicado en la parroquia El Condado (antes Cotocollao), del cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor José Gabriel Laines Cabezas y otros, tiene una superficie según escritura de 3.064,00m<sup>2</sup> y según levantamiento la superficie física del inmueble es de 3453,86m<sup>2</sup>, existiendo por tanto un excedente de 389,86.- En mérito a las consideraciones expuestas la suscrita Directora Metropolitana de Catastro ; **RESUELVE:** Rectificar el error técnico de medida del predio No. 647946, clave catastral No. 4270102081, ubicado en la parroquia El Condado (antes Cotocollao), del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor José Gabriel Laines Cabezas y otros, en el cual existe un excedente de 389,86m<sup>2</sup>, entre el área de escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse 3453,86m<sup>2</sup>.-..."

**GRAVÁMENES:**

De acuerdo al certificado de gravámenes No. 873412 de fecha 18 de septiembre de 2019, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el macrolote en análisis para el proceso de Regularización **NO SE ENCUENTRA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.**

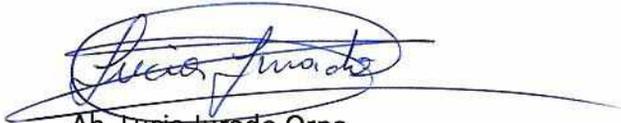
Es pertinente señalar que en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito se encuentra inscrita la demanda con fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ordenada por el señor Vigésimo de lo Civil de Pichincha, en auto de septiembre ocho de mil novecientos noventa y cuatro, de la cual consta que los cónyuges María Concepción Leines Basan y José Damián Espinel Sigcho, demandan a los señores Julio Leines y José Cuchipundo Cuascota, el amparo posesorio del inmueble que fue de propiedad de Juan Antonio Leines.

En la revisión efectuada en lo referente a los copropietarios del Asentamiento Humano que se encuentran posesionados en el lote signado con el número SIETE y que tienen legitimado su derecho de propiedad de acuerdo a los títulos analizados dentro de este proceso regulatorio NO se encuentran como propietarios de porcentajes de derechos y acciones dentro del macrolote en análisis de regularización los señores demandados

00910222  
Dobrovosted

señores Julio Leines y José Cuchipundo Cuascota, sin embargo de lo expuesto la UERB-AZLD ha socializado con el barrio sobre este particular.

Por lo expuesto esta Coordinación se ratifica en la información legal del AHHYC de Interés Social denominado Barrio "13 de Noviembre".



Ab. Lucia Jurado Orna

**Responsable Legal UERB-AZLD**

**Fecha: 25 de septiembre de 2019**

00010281  
Descartando y  
uso