

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJÈ TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante oficio No. UERB-1810-2017 de 27 de diciembre de 2017 a fojas 213 del expediente, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Directora (S) de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Viñales Museo Solar" de la parroquia San Antonio de Pichincha.

1.2.- Mediante oficio No. A0054 de 18 de enero 2018 a fojas 215 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-0249 de 23 de enero de 2018 a fojas 216 del expediente, la Secretaría General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

1.4.- En sesión ordinaria realizada el 17 de septiembre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Barrio "Viñales Museo Solar" de la parroquia San Antonio de Pichincha.

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

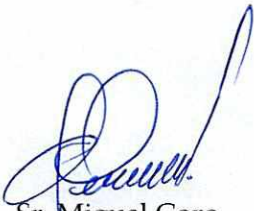
Mediante informe No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2017 a fojas 199-205 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Viñales Museo Solar" a favor de sus copropietarios, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

f

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 17 de septiembre 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 primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado barrio "Viñales Museo Solar" ubicado en el sector Santo Domingo Bajo, de la parroquia San Antonio de Pichincha, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

  
**Sr. Miguel Coro**  
**Concejal Metropolitano**

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

  
**Dra. Renata Moreno**  
**Concejala Metropolitana**

  
**Sra. Alicia Ledesma**  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	AGuala	GC	15/10/2018	
Revisado por:	RDelgado	PGCM	17/10/2018	f

<b>Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito</b>					
<b>Registro Entrega Expedientes</b>					
<b>Concejal</b>	<b>Fecha entrega</b>			<b>Fecha devolución</b>	
Ivone Von Lippke	17-10-2018			18-10-2018	
Renata Moreno	18-10-2018			19-10-2018	
Miguel Coro	18-10-2018				
Alicia Ledesma					
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>			<b>Recepción</b>	



00000198  
ciento noventa  
y ocho

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el “derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, gestiona procesos para regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, tiene una consolidación del 70,58%, al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 68 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 destinado a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

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



## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....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 artículo 486 del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 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 Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;



## ORDENANZA No.

- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 07 de diciembre de 2017 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador UERB-AZLD; Ab. Lucia Jurado Orna, Responsable Legal UERB-AZLD; Gabriel Bedón Álvarez, Responsable Socio Organizativo UERB-AZLD; Ab. Fernanda Durán, Delegada de la AZLD; Ab. Karla Naranjo, Directora Jurídica AZLD; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión 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, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. **013-UERB-AZLD-SOLT-2017**, de fecha 07 de diciembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, a favor de sus copropietarios.

**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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.**

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

*Consejo*

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS NÚMEROS: 644250 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO “VIÑALES MUSEO SOLAR”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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 copropietarios del predio.



00000196  
Cuentanueva  
p seis

### ORDENANZA No.

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.-

N° de predio:	644250 ✓
Clave catastral:	1591401015 ✓
Zonificación:	A1 (A602-50) / A31 (PQ) ✓
Lote mínimo:	600 m2 ✓
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓
Uso de suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio ✓
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural ✓

- Número de lotes: 17 ✓
- Área útil de lotes: 5.277,38m2 ✓
- Área afectación vial en lotes: 47,55m2 ✓
- Área Verde: 75,48m2 ✓
- Área Municipal: 662,58m2 ✓
- Área Franja de Protección B.S.Q. en lotes: 58,63m2 ✓
- Área de vías y pasajes: 1.033,28m2 ✓
- Área total de lote: 7.154,90m2 ✓

El número total de lotes es de 17 signados del uno (1) al diecisiete (17), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación a: D3 (D203-80), y se mantiene A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, y se mantiene (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio. ✓

**ORDENANZA No.**

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

**Artículo 5.- Lotes por Excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 12, 13, 16 y 17.

**Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 75,48m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE					
		LINDEROS	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde	Norte:	LOTE 7 ✓	-	19.19m ✓	75,48 m <sup>2</sup> ✓
	Sur:	AREA MUNICIPAL ✓	-	Ld=22.91m ✓	
	Este:	CALLE E5D ✓	-	2.69m ✓	
	Oeste:	PUNTO DE INTERSECCION ENTRE LOTE 7 Y AREA MUNICIPAL ✓	-	0.00m ✓	

**Artículo 7.- Del Área de Franja de Protección de Quebrada (Área Municipal).-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Área de Franja de Protección de Quebrada (Área Municipal), un área total de 662,58m<sup>2</sup>, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA MUNICIPAL					
		LINDEROS	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Franja de Protección BSQ	Norte:	LOTE 7 ✓ AREA VERDE ✓ CALLE E5D ✓ CALLE E5E ✓ LOTE 4 ✓	6.11 m ✓ 22.91 m 6.04 m ✓ 29.23 m ✓ 9.88 m ✓	74.17m ✓	662,58 m <sup>2</sup> ✓
	Sur:	QUEBRADA ✓	-	Ld=65.51m ✓	
	Este:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	11.05m ✓	
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	9.51m ✓	



## ORDENANZA No.

**Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras y/o medidas de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Viñales Museo Solar”, ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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. 269- AT-DMGR-2017, de fecha 07 de diciembre de 2017 el mismo que establece:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Viñales Museo Solar” de la Parroquia San Antonio, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Viñales Museo Solar” en general presenta Riesgo Bajo Mitigable debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Viñales Museo Solar” de la Parroquia San Antonio presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC “El Paraíso de la Mitad del Mundo” y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Viñales Museo Solar”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.



## ORDENANZA No.

*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:**

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas.*
- *De manera particular, se debe procurar conducir de manera técnica el agua lluvia en el área verde/comunal hacia la quebrada Santa Ana. Adicionalmente, se recomienda proteger el talud de la quebrada con vegetación adecuada para prevenir su erosión y posibles deslizamientos futuros.*

**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 regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Viñales Museo Solar", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Viñales Museo Solar", 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*



## ORDENANZA No.

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):**

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber 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.

### **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 de los Planes Metropolitanos 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 "Viñales Museo Solar" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

**Artículo 9.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, contempla un sistema vial de uso público, debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 15 años de existencia, con 70,58% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las calles con los siguientes anchos:



## ORDENANZA No.

CALLE E5D ✓	3.93m Variable ✓
CALLE E5E ✓	4.00m Variable ✓
CALLE N2K ✓	4.89m Variable ✓

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

Calzadas: 100% ✓

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles 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, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras 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 "Viñales Museo Solar", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, 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.

**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 "Viñales Museo Solar", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, deberán protocolizar la



## ORDENANZA No.

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 conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

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

**Artículo 16.- De la 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, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

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

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

**ORDENANZA No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2017.- Quito,

Ab. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

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

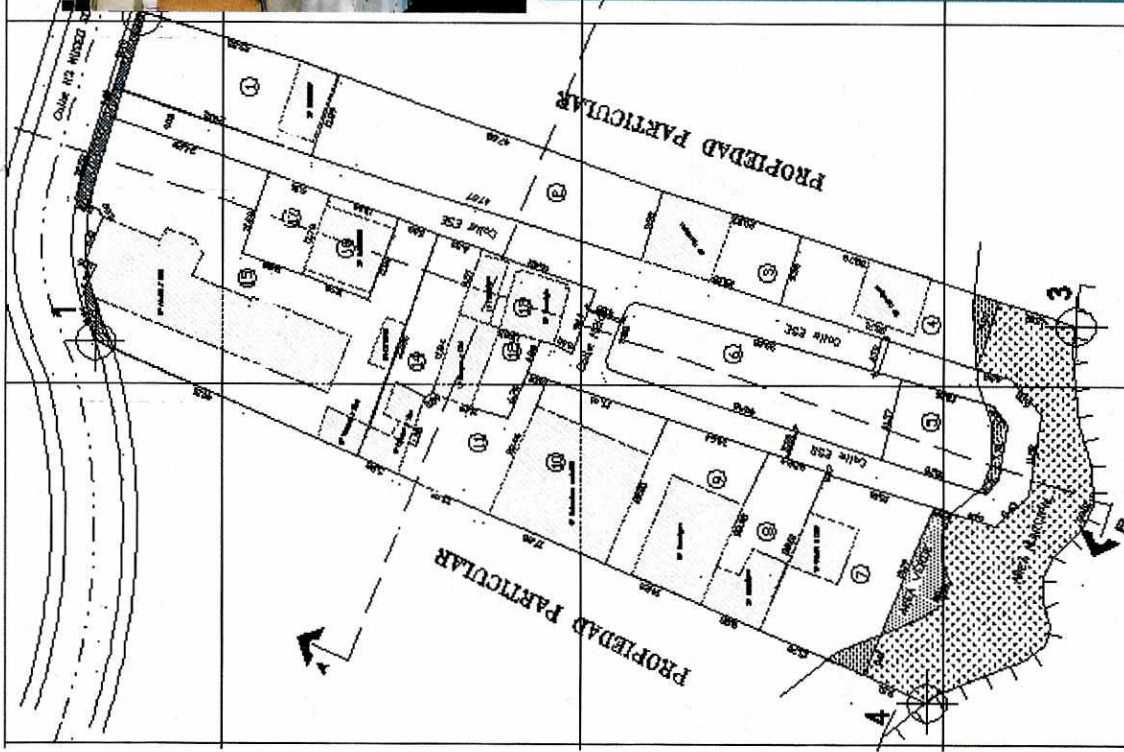
**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO BARRIO "VIÑALES MUSEO SOLAR"**

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - PARROQUIA SAN ANTONIO DE PICHINCHA



ANOS DE ASENTAMIENTO:	15 Años	CONSOLIDACIÓN:	70,58 %
NÚMERO DE LOTES:	17	POBLACIÓN BENEFICIADA:	68 Hab.
ZONIFICACIÓN:		D3(D203-80)/A31 (PQ)	
LOTE MÍNIMO:		200 m2	
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:		(D) Sobre línea de fábrica	
USO PRINCIPAL:		(RU1) Residencia Urbano 1/ (PE/CPN) Protección Ecológica/ conservación del Patrimonio	
CALSIFICACION DEL SUELO:		(SU) Suelo Urbano/ (SRU) Suelo Rural	
INFORME DE RIESGOS :		Nº. 269-AT-DMGR-2017 / Riesgo Bajo mitigable frente a Movimientos en Masa	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:		5.277,38	m2
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL EN LOTES:		47,55	m2
ÁREA MUNICIPAL:		662,58	m2
ÁREA FRANJA DE PROTECCIÓN BSQ EN LOTES		58,63	m2
ÁREA DE VIAS Y PASAJES:		1.033,28	m2
ÁREA VERDE:		75,48	m2
ÁREA BRUTA TOTAL:		7.154,90	m2
			AREA VERDE EN RELACION AL AREA ÚTIL DE LOTES
			1,43%
			Derechos y Acciones
			UERB-AZLD

Obras de Infraestructura Existentes:	Obras Civiles Ejecutadas :
Agua Potable	100 % Calzada
Alcantarillado	100 % Aceras
Energía Eléctrica	100 % Bordillos
	0% N/A
	N/A
	N/A



Quito, 18 ENE 2018

Oficio No.

**A** 0054

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-193275

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 644250, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Viñales Museo Solar"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3776 de Diciembre 28 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 644250 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Barrio "Viñales Museo Solar"".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,



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

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 ENE 2018 Hora 8:21

Nº. HOJAS - SIETE  
Recibido por: 

-715-



revisado  
remitir a C.V. Suelo

Oficio No.: SG- 0249  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-193275

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

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 644250, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0054, de 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 644250, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto normativo no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por no haberse identificado normativa relacionada con dicho asentamiento.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

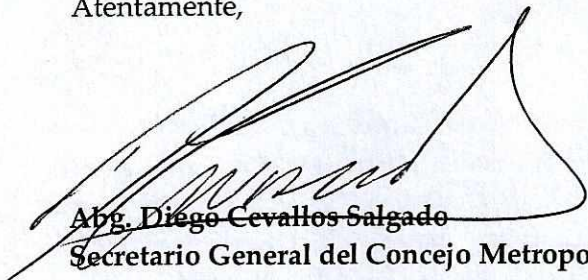
246

de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.

Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.


Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



~~Abg. Diego Cevallos Salgado~~

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-23	

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

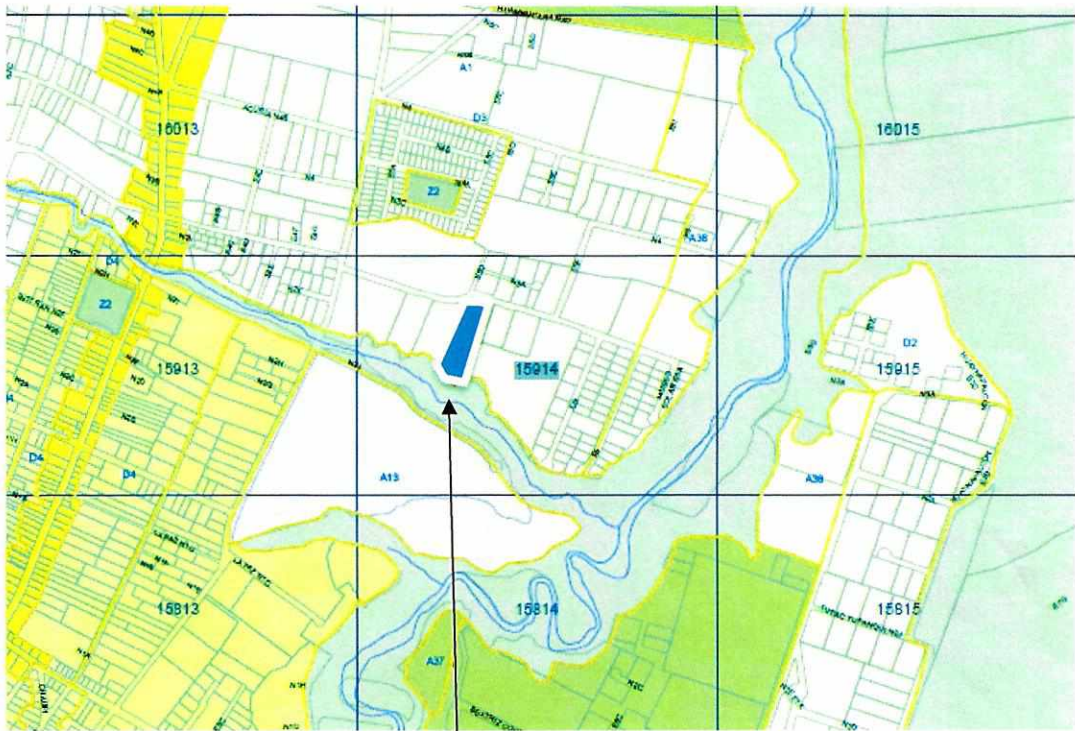


00000205  
Doscientos cinco

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "VIÑALES MUSEO SOLAR",  
A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 124 AZLD  
INFORME No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "VIÑALES MUSEO SOLAR"**

Parroquia: **SAN ANTONIO DE PICHINCHA**  
Barrio/Sector: **SANTO DOMINGO BAJO**  
Administración Zonal: **LA DELICIA**

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Industrial 4	RNR	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	Residencial 1A
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	Residencial 1A
Industrial 3	Protección Beatero	Residencial 1A	Residencial 1A

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, Administración Zonal La Delicia.

El Asentamiento, cuenta con una organización social Ad-hoc, sin embargo, de conformidad con las escrituras, sus integrantes son copropietarios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado tiene 15 años de asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 70.58%, puesto que de los 17 lotes existentes 12 cuentan con soluciones habitacionales precarias.



### **SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:**

De la inspección realizada el 13 de octubre del 2017, se considera que la población de este asentamiento ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, ya que la mayoría de sus socios mediante sus propios recursos económicos y durante 15 años de asentamiento han gestionado los mismos.

Se considera que el Asentamiento cuenta en lo que respecta a servicios básicos: agua potable 100%, luz eléctrica 100% y alcantarillado 100%. Así mismo se puede identificar que el asentamiento no cuenta con las obras de infraestructura tales como: calzadas.

Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y loza habitables.

### **CONCLUSIÓN:**

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 no favorables que no han dado paso a satisfacer todas sus necesidades de urbanidad y habitabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 40% pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 40% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 60% tiene sub-empleo, esto evidencia que no existen suficientes recursos económicos en los que vive la población de este asentamiento; esto confluente además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada al desarrollo y planificación integral de la ciudad.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	LA DELICIA
<b>PARROQUIA:</b>	SAN ANTONIO DE PICHINCHA
<b>REPRESENTANTE:</b>	LUIS EDUARDO CARRERA LEMA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	BARRIO "VIÑALES MUSEO SOLAR"
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	15 AÑOS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	70,58%
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	17
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	68

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD

#### 1. GLOBAL ESCRITURA:

Mediante escritura pública de Compraventa otorgada ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, el 19 de julio del 2006, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 25 de agosto del 2006, la señora Eulogia Olivia Bonilla Gavilanes, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero, el lote de terreno signado con el número tres (3), ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### LINDEROS :

**NORTE:** Antes con camino de peatones hoy calle del solar en una longitud de cuarenta y cinco metros.

**SUR:** Antes con quebrada del puente caído hoy con quebrada Santa Ana, en una longitud de sesenta y cinco metros.

**ESTE:** Antes propiedad de herederos Carrillo en una longitud ciento treinta y siete metros, con noventa y tres centímetros; y,

**OESTE:** Antes con propiedad de Georgina Valenzuela hoy con propiedad de Edgar Machado, en una longitud de sesenta y cinco metros cincuenta y siete centímetros.



**SUPERFICIE:** siete mil trescientos noventa y dos metros cuadrados, dos decímetros cuadrados.

#### VENTAS POSTERIORES

1. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 26 de septiembre del 2017, ante el notario septuagésimo cuarto del cantón Quito doctor José Luis Jaramillo Calero, inscrita el 11 de octubre del 2017 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señorita Alexandra Jacqueline Urresta Rivas, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges Henry Fabricio Veintimilla Aguilar y Maritza del Carmen Ramirez Torres, **el 7.79%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
2. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de mayo del 2017, ante el notario septuagésimo cuarto del cantón Quito doctor José Luis Jaramillo Calero, inscrita el 09 de junio del 2017 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla; y Karla Cecilia Vega Guerrero, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita Grace Noemí Ramirez Torres, de estado civil soltera, **el 1.47%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
3. Mediante escritura pública de donación otorgada el 17 de marzo del 2016, ante el notario décimo del cantón Quito doctor Diego Javier Almeida Montero, inscrita el 25 de abril del 2016 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Hilda Fabiola Castro Panchez, de estado civil casada con capitulaciones matrimoniales, por sus propios derechos, da en donación a favor del señor Leonardo Javier Paredes Castro, **el 2.70%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
4. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 08 de mayo del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito Suplente doctor Guido Andrade Cevallos, inscrita el 22 de junio del 2011 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de:  
**Sofía Gloria Espín Díaz de estado civil cada con el señor Segundo Nicolas Villacres Carrera; y,**  
**Angel Estuardo Yanez Carrera, de estado civil soltero**  
**el 4, 05%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
5. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 02 de agosto del 2010, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito Suplente doctor Guido Andrade Cevallos, inscrita el 05 de enero del 2011 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Byron Vicente**



**Ramírez Torres, de estado civil soltero, el 1.62%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

6. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 06 de septiembre del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 02 de enero del 2008 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **María Elena Ayo, de estado civil soltera, el 2.81%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
7. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de julio del 2007, ante el notario vigésimo séptimo del cantón Quito doctor Fernando Polo Elmir e inscrita el 16 de agosto del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Jorge Hernán Encalada Flores, de estado civil divorciado el 4.0582%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
8. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 05 de marzo del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 18 de mayo del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **José Luis Jerez Valenzuela, de estado civil soltero el 6.16%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
9. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 06 de marzo del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 04 de mayo del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Manuel Víctor Carrera Lema y Luz Margarita Chávez Castillo, el 2.70%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
10. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 22 de febrero del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 03 de mayo del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Luis Eduardo Carrera Lema de estado civil casado con la señora Rosa Marlene Miranda Bermeo el 4.42%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.



11. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 16 de febrero del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 05 de abril del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Zoila María Mantilla Paredes**, de estado civil viuda, **el 5.41%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
12. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 22 de febrero del 2007, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo e inscrita el 29 de marzo del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Sofía Gloria Espín Díaz y Segundo Nicolás Villacres Carrera**, **el 2.70%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
13. Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de diciembre del 2006, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito doctor Gabriel Cobo, inscrita el 29 de enero del 2007 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla y a la señorita Karla Cecilia Vega Guerrero dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Luis Alberto Valenzuela Mantilla e Irene Lisbet Rivadeneira Villacis** **el 3.86%** de los derechos y acciones del lote de terreno ubicado en la Urbanización Cooperativa El Solar, de la parroquia de San Antonio de Pichincha, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO DE FECHA 18/10/2017
Cónyuges Henry Fabricio Veintimilla Aguilar y Maritza del Carmen Ramirez Torres	C50013569001
Grace Noemí Ramirez Torres, soltera	C50013569001
Leonardo Javier Paredes Castro	C50013569001
Sofía Gloria Espín Díaz de estado civil cada con el señor Segundo Nicolas Villacres Carrera; y, Angel Estuardo Yanez Carrera, de estado civil soltero	C50013569001
Byron Vicente Ramirez Torres, de estado civil soltero	C50013569001
María Elena Ayo, de estado civil soltera	C50013569001
Jorge Hernán Encalada Flores, divorciado	C50013569001
José Luis Jerez Valenzuela, soltero	C50013569001
cónyuges Manuel Víctor Carrera Lema y Luz Margarita Chávez Castillo	C50013569001

Revisado

Luis Eduardo Carrera Lema de estado civil casado con la señora Rosa Marlene Miranda Bermeo	C50013569001
Zoila María Mantilla Paredes, viuda	C50013569001
cónyuges Sofía Gloria Espín Díaz y Segundo Nicolás Villacres Carrera	C50013569001
cónyuges Luis Alberto Valenzuela e Irene Lisbet Rivadeneira Villacis	C50013569001
Eufemia Cecilia Guerrero Bonilla, viuda; Karla Cecilia Vega Guerrero, soltera	C50013569001

**GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:**

- Se hace constar que No está hipotecado, Ni embargado, Ni prohibido de enajenar.

**CONCLUSIÓN:**

- La información expuesta en el informe precedente, ha sido obtenida en base a las escrituras públicas y al certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad que consta en el expediente.

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	644250	✓
Clave Catastral:	1591401015	✓
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>		
Zonificación:	A1 (A602-50) / A31 (PQ)	✓
Lote mínimo:	600m2	✓
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada	✓
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio	
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural	✓
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación: D3 (D203-80) / A31 (PQ)
	SI	Lote mínimo: 200m2



00000201  
Aprobado

		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fabrica					
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	17	NOTA:						
Consolidación:	70.58 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE E5D ✓	3.93m Variable ✓						
	CALLE E5E ✓	4.00m Variable ✓						
	CALLE N2K ✓	4.89m Variable ✓						
Área Útil de Lotes	5.277,38	m <sup>2</sup> .				73,76 %	✓	
Área afectación vial en lotes	47,55	m <sup>2</sup> .				0,67%	✓	
Área verde	75,48	m <sup>2</sup> .				1,05%	✓	
Área municipal	662,58	m <sup>2</sup> .				9,26%	✓	
Área franja de protección BSQ en lotes	58,63	m <sup>2</sup> .				0,82%	✓	
Área de Vías y Pasajes	1.033,28	m <sup>2</sup> .				14,44%	✓	
Área bruta del terreno (Área Total)	7.154,90	m <sup>2</sup> .				100%	✓	
Área verde en relación al área útil de lotes	75,48	m <sup>2</sup> .				1,43%	✓	

Lotes por excepción	Número de Lote	Área del lote
	12 ✓	133,41 m <sup>2</sup> ✓
	13 ✓	154,41 m <sup>2</sup> ✓
	16 ✓	117,85 m <sup>2</sup> ✓
	17 ✓	104,54 m <sup>2</sup> ✓

ÁREA VERDE						
Área Verde		LINDEROS	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	LOTE 7 ✓	-	19.19m		75,48 m <sup>2</sup>
	Sur:	AREA MUNICIPAL ✓	-	Ld=22.91m		
	Este:	CALLE E5D ✓	-	2.69m		
	Oeste:	PUNTO DE INTERSECCION ENTRE LOTE 7 Y AREA MUNICIPAL	-	0.00m		

H  
SC  
Ealy

ÁREA MUNICIPAL						
Área Franja de Protección BSQ		LINDEROS	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	LOTE 7 ✓ AREA VERDE ✓ CALLE E5D ✓ CALLE E5E ✓ LOTE 4 ✓	6.11 m ✓ 22.91 m ✓ 6.04 m ✓ 29.23 m ✓ 9.88 m ✓	74.17m		662,58 m2
	Sur:	QUEBRADA ✓	-	Ld=65.51m		
	Este:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	11.05m ✓		
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	9.51m ✓		

ANEXO TÉCNICO:	<b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° AZLD-DGT-UTYV-2017 00004521 de fecha 23 de noviembre de 2017, que contiene el Informe técnico de Replanteo Vial No 0140-RV-UTYV-17 emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Unidad de territorio y Vivienda de la Administración La Delicia.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando 365-EYSIG, de fecha 21 de noviembre de 2017 que contiene el informe técnico de accidentes geográficos.</li> <li>Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1294 de fecha 07 de diciembre de 2017, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 269-AT-DMGR-2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 07 de diciembre de 2017.</li> <li>Oficio N° 900-GP-004652 de fecha 15 de noviembre de 2017, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha noviembre de 2017.</li> <li>Cedula catastral No. 2023 de fecha 07 de diciembre de 2017.</li> <li>Informe técnico N° 016 UERB-AZLD-2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 07 de diciembre de 2017 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia".</li> </ul> <b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consulta de Datos de los predios:           <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe No. 645763 de fecha 05 de diciembre de 2017.</li> </ul> </li> </ul>



	<p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Lauro Lara con fecha diciembre de 2017.</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	--

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Las personas tienen derecho a un habitat 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 Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado BARRIO “VIÑALES MUSEO SOLAR”, son las siguientes: calzada 100%. ✓
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años (5), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado BARRIO “VIÑALES MUSEO SOLAR”. ✓
- La zonificación se cambia a: D3 (D203-80) y se mantiene A31 (PQ), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural, Uso principal: (RU1) Residencial Urbano 1, y se mantiene (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio. ✓
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado BARRIO “VIÑALES MUSEO SOLAR” contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 70.59% de más de 15 años de existencia, se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos: CALLE E5D de 3.93m variable, CALLE E5E de 4.00m variable, CALLE N2K de 4.89m variable de conformidad al plano objeto de la presente regularización.
- Del informe Nº 269 AT-DMGR-2017, de fecha 07 de diciembre de 2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Viñales Museo Solar” de la Parroquia San Antonio, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Viñales Museo Solar” en general presenta Riesgo Bajo Mitigable debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, ni tampoco condiciones de

exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Viñales Museo Solar" de la Parroquia San Antonio presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "El Paraíso de la Mitad del Mundo" y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Viñales Museo Solar", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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.

00000199  
Ciento noventa  
y nueve

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

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas.
- De manera particular, se debe procurar conducir de manera técnica el agua lluvia en el área verde/comunal hacia la quebrada Santa Ana. Adicionalmente, se recomienda proteger el talud de la quebrada con vegetación adecuada para prevenir su erosión y posibles deslizamientos futuros.

**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 regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Viñales Museo Solar", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Viñales Museo Solar", 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):**

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber 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.

**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 de los Planes Metropolitanos 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 "Viñales Museo Solar" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

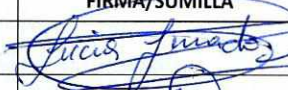

#### SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "VIÑALES MUSEO SOLAR" de la Parroquia de San Antonio, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Arq. Juan Carlos Echeverría  
**Coordinador "UERB"-La Delicia.**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	07/12/2017	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	07/12/2017	



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

- 1.1. El Lcdo. Pablo Melo, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1810-2017 de 27 de diciembre de 2017, a fojas 213 del expediente, remite el expediente íntegro No. 124 - AZLD correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Barrio "Viñales Museo Solar", ubicado en la Parroquia San Antonio de Pichincha, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0054 de 18 de enero de 2018, a fojas 215 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre el Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0249 de 23 de enero de 2018, a fojas 216 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para su conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 24 de julio de 2018, analizó la petición del Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 013-UERB-AZLD-SOLT-2017, a fojas 199-205 del expediente, el Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio-La Delicia, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“(...)

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	Zonificación:	D3 (D203-80) / A31 (PQ)
	<b>SI</b>	Lote Mínimo:	200 m2
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1 / (PE /CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio

“(...)”

2.2. Mediante Informe Técnico N° 269-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1294, de 07 de diciembre de 2017, a fojas 10 del expediente, el Sr. Christian Rivera, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Viñales Museo Solar” de la Parroquia San Antonio, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Viñales Museo Solar” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Viñales Museo Solar” de la Parroquia San Antonio presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC “El Paraíso de la Mitad del Mundo” [sic] y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Viñales Museo Solar”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis (...).”

3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:



La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el martes 24 de julio de 2018, con fundamento en los informes técnicos y en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; y el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de predio número: 644250 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio "Viñales Museo Solar", a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3 (D203-80), y se mantiene A31 (PQ), 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: (RU1) Residencial Urbano 1, y se mantiene (PE /CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural.

Se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 12, 13, 16 y 17.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el Informe N° 013-UERB-AZLD-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 269-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1294, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

Se deja expresa constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

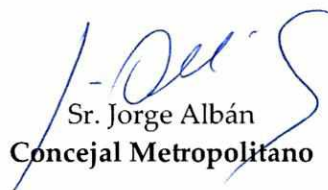
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.


Atentamente,




Abg. Sergio Garnica Ortiz







**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

  
 Sr. Jorge Albán  
 Concejal Metropolitano

  
 Sr. Marco Ponce  
 Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-08-01	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-08-01	

(2017-193275)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1-8-18		24-08-2018 
Sr. Jorge Albán	24-8-18		28-8-18 
Sr. Marco Ponce	28-8-18		29-08-18 
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción