

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

| ORDENANZA      | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------|---------|
| APROBADO:      |       |         |
| NEGADO:        |       |         |
| OBSERVACIONES: |       |         |

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- El Lcdo. Pablo Melo, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (S), mediante oficio No. UERB-944-2015 de 05 de diciembre de 2015, a fojas 158 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 169-E, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- La Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición del Lcdo. Pablo Melo, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (S), en la cual remite el expediente íntegro No. 169-E para el cambio de zonificación del Asentamiento de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 002-UERB-AZEE-SOLT-2015, de 26 de mayo de 2015, a fojas 138-151 del expediente, suscrito por la el Ing. Milton Javier Navas, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Calderón, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

|                               |                        |                                 |   |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| <i>Cambio de Zonificación</i> | <i>APLICA (SI -NO)</i> | <i>Zonificación</i>             | <i>D13(D403-80)</i>                     |
|                               |                        | <i>Lote Mínimo</i>              | <i>400m2</i>                            |
|                               | <i>SI</i>              | <i>Formas de Ocupación</i>      | <i>(D) Sobre línea de fábrica</i>       |
|                               |                        | <i>Uso Principal del suelo:</i> | <i>(R2) Residencia Mediana Densidad</i> |

2.2. Mediante Informe Técnico N° 069-AT-DMGR-2014, adjunto al oficio No. 392-DMGR-2014 de 10 de julio de 2014, a fojas 37 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

*"(...) La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es factible continuar con el proceso de regularización (...)"*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 5 de diciembre de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 74, 87 literales a) y v), 91 numeral 3, 322, 326 y Décimo Cuarta Disposición General 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; 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 por el cual se conoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D13(D403-80), lote mínimo de 400m<sup>2</sup>, (D) Sobre línea de fábrica, manteniendo el uso de suelo principal RU2 (Residencial Urbano 2), así como la clasificación del suelo urbano; de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 069-AT-DMGR-2014, adjunto al oficio No. 392-DMGR-2014 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por 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.

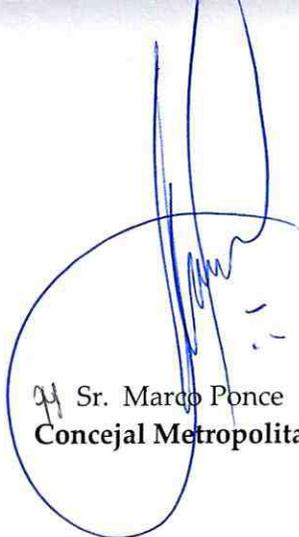
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Abg. Sergio Carnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**



  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

  
Dra. Renata Moreno  
Presidenta de la Comisión  
de Ordenamiento Territorial (S)

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

| Secretaría General del Concejo |                          |                               |                   |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Elaborado por:                 | Abg. Ismael Vallejo      | Asesor Legal de la Secretaría | Fecha: 27-01-2017 |
| Revisión votación:             | Verónica Loachamín       | Secretaria de la Comisión     |                   |
| Revisado por:                  | Abg. Jaime Morán Paredes | Prosecretario del Concejo     |                   |

(2015-184376)

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "El Carmen Alto", cuenta con 40 años de asentamiento y 128 habitantes.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "El Carmen Alto", 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

Vistos el Informe No. IC-O-2016-283, de 5 de diciembre de 2016, expedido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, Uso de Suelo.

#### 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,** los numerales 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,*

## ORDENANZA No.

*mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 03 de septiembre de 2015 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: El Administrador Zonal

## **ORDENANZA No.**

Eugenio Espejo, Delegado de la Dirección Jurídica Zonal Eugenio Espejo, Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio Zonal Eugenio Espejo, Delegado de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros; y, Responsables Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 003-UERB-AZEE-SOLT-2015, de fecha 31 de agosto de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Barrial "El Carmen Alto".

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

### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ BARRIAL "EL CARMEN ALTO", 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 denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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 contratado por el barrio y de los copropietarios del predio.

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

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

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

**Zonificación actual:** ZR1 (ZR)

## ORDENANZA No.

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Lote mínimo:  | V m <sup>2</sup>                 |
| Forma ocupación del suelo:  | (R) ZR Áreas de Riesgo           |
| Uso principal del suelo:  | (R2) Residencia mediana densidad |
| Número de lotes:  | 32                               |
| Área útil de lotes:   | 14.884,07 m <sup>2</sup>         |
| Área de vías y pasajes:   | 2.239,38 m <sup>2</sup>          |
| Área verde y de equipamiento comunal:                             | 1.239,06 m <sup>2</sup>          |
| Área de faja de protección en lotes:                              | 1.085,21 m <sup>2</sup>          |
| Área de faja de protección de quebrada<br>(Área verde adicional): | 304,65 m <sup>2</sup>            |
| Área de quebrada en lotes:  | 217,49 m <sup>2</sup>            |
| Área de quebrada en vías:   | 30,34 m <sup>2</sup>             |
| Área total del predios (lev.topog.):                              | 20.000,20 m <sup>2</sup>         |
| Área macro lote 1:  | 2.398 m <sup>2</sup>             |
| Área macro lote 2:  | 9.902 m <sup>2</sup>             |
| Área macro lote 3:  | 9.142 m <sup>2</sup>             |
| Área total de los 3 Predios (Escrit.):                            | 21.442 m <sup>2</sup>            |

El número total de lotes es de 32, signados del uno (1) al treinta y dos (32), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los 32 lotes, se les asigna una nueva zonificación D13 (D403-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 400,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**Artículo 4.- Del área verde y área de equipamiento comunal.-** Los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.239,06 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

**Área verde y comunal:**

## ORDENANZA No.

**Norte:** Lote 32 en parte 28,07m; Lote 32 en parte 14.01m; Lote 32 en parte 12,66m;  
Lote 25 en parte 11,16m; Lote 26 en parte 6,98m. Total 72.88m.

**Sur:** Lote 21 53,60m.

**Este:** Área Verde Adicional 30,46m.

**Oeste:** Pasajede los Helechos 14,09m.

**Superficie:** 1.239,06 m<sup>2</sup>

### Área verde adicional:

**Norte:** Lote 26 10,15m.

**Sur:** Lote 21 10,19m.

**Este:** Quebrada Seca 30,47m.

**Oeste:** Área Verde y de Equipamiento Comunal 30,46m.

**Superficie:** 304,65 m<sup>2</sup>

**Artículo 5.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentra rodeado por un sistema vial de uso público que se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Cuenta con una consolidación del 75%, de más de 40 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

Escalinata de Los Nopales 3,00 m. Pasaje de Los Helechos 6,00 m.

Escalinata de Las Azaleas 4,00 m. Escalinata E17A 3,00 m.

Pasaje S/N 1 2,00 m. Pasaje S/N 2 3,00 m.

**Artículo 6.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 4, 5, 6, 8, 9 y 28.

**Artículo 7.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los Copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado **Comité Barrial "El Carmen Alto"**, se comprometen en realizar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe Nro. 069 – AT- DMGR-2014, de fecha 1 de Julio de 2014 y que a continuación se detallan:

- De acuerdo a Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 163.- en su disposición general DÉCIMO CUARTA.- establece: *"Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las*

## ORDENANZA No.

*cuales se pone en peligro la integridad la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos."*

- De acuerdo al Artículo 13.- de la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: *"La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo a la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial"*.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas y, respecto a Áreas de protección de quebradas establece que de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros de longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano, para prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- Conforme a lo que, instituye la Ordenanza vigente No. 0432, reformatoria a la Ordenanza 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, artículo ... (66) "Tipologías de zonificación de Edificación", Numeral 1, Literal h), textualmente señala: *"h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en zonas catalogadas como de riesgo mitigable y previo a la adopción de medidas de mitigación dispuesta por la Municipalidad, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la Secretaría responsable de la seguridad y gobernabilidad, y autorizado mediante resolución del Concejo Metropolitano"*

## ORDENANZA No.

- Se recomienda para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, éstas deberán ser reforzadas con sistemas estructurales conforme se detalla en las declaratorias de responsabilidades elaboradas por cada uno de los propietarios y como medida de prevención de riesgos se deberán efectuar estudios de suelo geológico, geotécnico los mismos que determinen el factor de seguridad considerando las cargas estáticas y dinámicas. Y las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción y la Agencia Metropolitana de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla.
- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo e inundaciones.
- Procurar no edificar y no aumentar en pisos, las construcciones ya existentes sobre relleno y sus franjas de retiro, en vista que a futuro puede presentar mayor riesgo, ante deformación de suelo, por su composición ya que son detantes fáciles para la inestabilidad de los terrenos.

**Artículo 8.- Lotes en riesgo.-** Conforme al informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos los lotes 20, 23, 26 y 27 presentan un riesgo muy alto mitigable. Tomando en consideración que los predios en análisis y de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se encuentran con edificaciones en zonas de residencial 2 y de protección ecológica por lo que se deben respetar el retiro de la franja de protección de quebradas.

**Artículo 9.- Diferencia y/o excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

|                 |         |               |         |
|-----------------|---------|---------------|---------|
| Calzada:        | 100,00% | Aceras:       | 100,00% |
| Bordillos:      | 80,00%  | Agua Potable: | 10,00%  |
| Alcantarillado: | 30,00%  |               |         |

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización es de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente

## ORDENANZA No.

Ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Eugenio Espejo se responsabiliza del seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

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

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

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 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 de urbanización.

**Artículo 15.- De la protocolización de la Ordenanza.-** Los copropietarios donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular al Comisario de la Zona para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos 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 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.- 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.

**Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxx de 2017.

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>CERTIFICADO DE DISCUSIÓN</b> |
|---------------------------------|

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

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No.**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

Abg. Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

DSCS

Comisión

9  
7 09/11/15

Oficio No. UERB - 944- 2015

Quito DM, 05 de noviembre de 2015

Señora  
Ivone Von Lippke  
**PRESIDENTA DE LA COMISION  
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
En su despacho.

2015-J8A376.

Señora Presidenta:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 169- E**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **COMITÉ BARRIAL "EL CARMEN ALTO"**, ubicado en la **PARROQUIA DE SAN ISIDRO DEL INCA**.

Para el efecto, se adjuntan los documentos habilitantes de la gestión realizada por ésta Unidad, y tener como fin la regularización:

1. Acta de Mesa Institucional, No. 003-UERB-AZEE-2015, de 3 de septiembre de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 002-UERB-AZEE-SOLT-2015.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
Pablo Melo Ordóñez  
**DIRECTOR UNIDAD ESPECIAL  
"REGULA TU BARRIO" (S)**

|  |   |
|--|---|
| SECRETARÍA<br>GENERAL<br>CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS   |
|  | HORA: 12h38   |
| QUITO<br>ALCALDÍA                              | 06 NOV 2015   |
|  | FIRMA RECEPCIÓN: HH  |
|  | NÚMERO DE HOJA: 155 h.  |

Adj. 1 carpeta  
Detalle de cantidad de documentos  
/GV.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DENOMINADO: COMITÉ BARRIAL “EL CARMEN ALTO”  
 EXPEDIENTE N° 169-EE  
 INFORME N° 002-UERB-AZEE-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y  
 CONSOLIDADO: “EL CARMEN ALTO”**

Parroquia: **SAN ISIDRO DEL INCA**  
 Barrio/Sector: **SAN MIGUEL DE AMAGASI**  
 Administración Municipal: **EUGENIO ESPEJO**

| Uso de Suelo Principal |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
|                        |  |  |  |
|                        |  |  |  |
|                        |  |  |  |
|                        |  |  |  |
|                        |  |  |  |



## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:</b>  |                            |
| NOMBRE DEL AHHC:   | <b>EL CARMEN ALTO</b>      |
| ADMINISTRACIÓN ZONAL:  | <b>EUGENIO ESPEJO</b>      |
| PARROQUIA:   | <b>SAN ISIDRO DEL INCA</b> |
| AÑOS DE ASENTAMIENTO:  | <b>40</b>                  |
| ORGANIZACIÓN SOCIAL:   | <b>COMITÉ BARRIAL</b>      |
| NO. DE LOTES   | <b>32</b>                  |
| POBLACIÓN BENEFICIARIA:  | <b>128</b>                 |
| CONSOLIDACIÓN  | <b>75%</b>                 |
| <b>2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:</b>   |                            |
| <p>Este Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se encuentra ubicado en la Parroquia de San Isidro del Inca, se ha mantenido reuniones con el presidente y los moradores, con el fin de informar que se continúa con el proceso de regularización. Como uno de los puntos de antecedentes se considera que existen tres (3) escrituras</p> |                            |

Página 2 de 14  
 Comité Barrial "El Carmen Alto"

en la que al final arroja la cantidad de lotes del Comité Barrial "EL CARMEN ALTO".

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 75% las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Con la finalidad de ser parte de un plan de vivienda digna, conforman Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", con el gran objetivo de culminar la regularización del barrio, y de esta manera poder acceder a los beneficios de infraestructura y servicios básicos.

El Asentamiento Humano de Hecho obtiene su personería jurídica el 20 de Junio de 1991, mediante Acuerdo Ministerial Nro.0865 emitida por el Ministerio de Bienestar Social de fecha 02 de Mayo de 1991.

La Directiva está vigente en el período 2012-2014 Desde la constitución del Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", ha trabajado en beneficio del Asentamiento Humano de Hecho, logrando obtener los servicios de energía eléctrica, agua potable en un 90%, alcantarillado en un 70% y teléfonos domiciliarios.

#### **CONCLUSIÓN.**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los legítimos poseedores, para posteriormente obtener la escritura individual, contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y acceder al derecho ciudadano.

#### **ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:**

- Copia del Acuerdo Ministerial Nro. 00865 emitido por el Ministerio de Bienestar Social en el que se aprueba los estatutos.
- Acta de compromiso para transferencia de aéreas verdes.



Página 3 de 14  
Comité Barrial "El Carmen Alto"



## INFORME LEGAL

|   |  |                     |    |                     |    |
|---|--|---------------------|----|---------------------|----|
| <p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p><b><u>MACRO LOTE 1</u></b></p> | <p><b><u>1.- ANTECEDENTES LEGALES</u></b></p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado Comité Barrial <b>“EL CARMEN ALTO”</b>, se conforma por tres macro lotes los cuales se encuentran en derechos y acciones cada uno de ellos, situados en el sector de “El Carmen”, lotización de la hacienda “Farsalia”, parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><b><u>MACRO LOTE 1</u></b></p> <p>Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Octubre de 1996, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito Doctor Raúl Gaybor, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 15 de Octubre de 1996, los cónyuges Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer, dan en venta un lote de terreno signado con la letra “A”, situado en el sector de “El Carmen”, lotización de la hacienda “Farsalia”, parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 2.398m<sup>2</sup>, a favor de varias personas que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• María Guadalupe Pillajo Alcocer</li> <li>• Cónyuges Galo Leonardo Tonato Tipantuña y María Leonor Pillajo</li> <li>• Cónyuges José Lino Sanguña Espinosa y María Elena Pillajo</li> <li>• Cónyuges Galo Guamán Alcocer y Rosario Choca</li> <li>• Marcelo Rodrigo Cóndor Pillajo</li> </ul> |                     |    |                     |    |
| <p><b>LINDEROS</b></p>  | <p>NORTE.- Con propiedad de Manuel Alcocer y otros;<br/>                 SUR.- Con escalinata Pública;<br/>                 ESTE.- Con el lote “B” de Manuel Eduardo Singo y otros; y,<br/>                 OESTE.- Con calle Pública.</p>   |                     |    |                     |    |
| <p><b>SUPERFICIE</b></p>  | <p>DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.</p>  |                     |    |                     |    |
| <p><b>TIPO DE ESCRITURA 100%</b></p>  | <table border="1"> <tr> <td>CUERPO CIERTO</td> <td>NO</td> <td>DERECHOS Y ACCIONES</td> <td>SI</td> </tr> </table>   | CUERPO CIERTO       | NO | DERECHOS Y ACCIONES | SI |
| CUERPO CIERTO   | NO   | DERECHOS Y ACCIONES | SI |                     |    |
| <p><b>OTORGADO POR:</b></p>   | <p>Los cónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCOCER.</p>  |                     |    |                     |    |
| <p><b>A FAVOR DE:</b></p>   | <p>VARIOS COPROPIETARIOS</p>   |                     |    |                     |    |

|  |  |                                   |                        |                               |
|--|--|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>   | 1 de Octubre de 1996   |                                   |                        |                               |
| <b>NOTARIO:</b>  | <b>NOTARIO</b><br>Doctor Raúl Gaybor.  | <b>NOTARIA</b><br>Vigésimo Quinto | <b>CANTÓN</b><br>Quito | <b>PROVINCIA</b><br>Pichincha |
| <b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>  | 15 de Octubre de 1996  |                                   |                        |                               |
| <b>CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD</b>  |  |                                   |                        |                               |
| <b>COPROPIETARIO</b>   | <b>CERTIFICADO</b>   | <b>%</b>                          | <b>FECHA</b>           |                               |
| María Guadalupe Pillajo Alcocer  | C100024531001  | 20.90                             | 13/11/2013             |                               |
| Cónyuges Galo Leonardo Tonato Tipantuña y María Leonor Pillajo   | C100024531001  | 36.28                             | 13/11/2013             |                               |
| Cónyuges José Lino Sanguña Espinosa y María Elena Pillajo  | C100024531001  | 14.42                             | 13/11/2013             |                               |
| Cónyuges Galo Guamán Alcoser y Rosario Choca   | C100024531001  | 13.96                             | 13/11/2013             |                               |
| Marcelo Rodrigo Cóndor Pillajo   | C100024531001  | 14.42                             | 13/11/2013             |                               |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>99.98</b>                      |                        |                               |
| <b>CONCLUSIÓN</b>  |  |                                   |                        |                               |
| Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.98% de derechos y acciones.<br>Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos. |  |                                   |                        |                               |
| <b><u>MACRO LOTE 2</u></b>   | <b><u>MACRO LOTE 2</u></b>   |                                   |                        |                               |
|  | Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Junio de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 3 de Julio de 1995, los cónyuges Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer de Pillajo dan en venta un lote de terreno signado con la letra "B", situado en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 9.902m <sup>2</sup> , a favor de varias personas que se detallan a continuación: |                                   |                        |                               |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manuel Eduardo Singo</li> <li>• Galo Eduardo Guamán</li> <li>• Manuel Alcoser Muyolema</li> <li>• Luis Aníbal Bustillos</li> <li>• Enrique Valle Carmilena</li> <li>• Humberto Chuquitarco</li> <li>• Elías Almache Sangucho</li> </ul>   |                                   |                        |                               |

|   |   |                                |                        |                               |
|---|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• José Taco</li> <li>• José YebelaGuayracaja</li> <li>• Luis Sanguña</li> <li>• María Cristina Guasgua</li> <li>• Adela del Cisne Pullaguari</li> <li>• Manuel Lema</li> <li>• José Carlos Llamatumby</li> <li>• Plácido Paloma Chicaiza</li> <li>• Telmo Toapanta</li> <li>• Luz María Caiza</li> </ul> |                                |                        |                               |
| <b>LINDEROS</b>                                     | NORTE.- Camino considerado dentro de la lotización en una longitud de 189m.;<br><br>SUR.- Con quebradilla, en una longitud de 145m.;<br><br>ESTE.- Con quebradilla, en una longitud de 55m.; y,<br><br>OESTE.- En parte camino público, en otra, terreno que se reserva el vendedor y en otra, camino en una longitud de 56m.                   |                                |                        |                               |
| <b>SUPERFICIE</b>                                   | NUEVE MIL NOVECIENTOS DOS METROS CUADRADOS.   |                                |                        |                               |
| <b>TIPO DE ESCRITURA 100%</b>                       | CUERPO CIERTO   | NO                             | DERECHOS Y ACCIONES    | SI                            |
| <b>OTORGADO POR:</b>                                | Los cónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCOCER.  |                                |                        |                               |
| <b>A FAVOR DE:</b>                                  | VARIOS COPROPIETARIOS   |                                |                        |                               |
| <b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>                  | 1 de Junio de 1995  |                                |                        |                               |
| <b>NOTARIO:</b>                                     | <b>NOTARIO</b><br>Dr. Gonzalo Román   | <b>NOTARIA</b><br>Décimo Sexto | <b>CANTÓN</b><br>Quito | <b>PROVINCIA</b><br>Pichincha |
| <b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>   | 3 de Julio de 1995  |                                |                        |                               |
| <b>CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD</b> |   |                                |                        |                               |
| <b>COPROPIETARIO</b>                                | <b>CERTIFICADO</b>  | <b>%</b>                       | <b>FECHA</b>           |                               |
| Manuel Eduardo Singo                                | C120685868001   | 5.04                           | 11/11/2013             |                               |
| Galo Eduardo Guamán                                 | C120685868001   | 6.98                           | 11/11/2013             |                               |
| Manuel AlcoserMuyolema                              | C120685868001   | 5.08                           | 11/11/2013             |                               |
| Luis Aníbal Bustillos                               | C120685868001   | 9.38                           | 11/11/2013             |                               |
| Enrique Valle Carmilema                             | C120685868001   | 5.50                           | 11/11/2013             |                               |
| Humberto Chuquitarco                                | C120685868001   | 2.57                           | 11/11/2013             |                               |
| Elías AlmacheSangucho                               | C120685868001   | 6.05                           | 11/11/2013             |                               |

|                            |               |              |            |
|----------------------------|---------------|--------------|------------|
| José Taco                  | C120685868001 | 4.23         | 11/11/2013 |
| José YeblaGuayracaja       | C120685868001 | 8.37         | 11/11/2013 |
| Luis Sanguña               | C120685868001 | 5.53         | 11/11/2013 |
| María Cristina Guasgua     | C120685868001 | 4.95         | 11/11/2013 |
| Adela del Cisne Pullaguari | C120685868001 | 9.52         | 11/11/2013 |
| Manuel Lema                | C120685868001 | 5.25         | 11/11/2013 |
| José Carlos Llamatumbi     | C120685868001 | 5.20         | 11/11/2013 |
| Placido Paloma Chicaiza    | C120685868001 | 5.92         | 11/11/2013 |
| Telmo Toapanta             | C120685868001 | 5.62         | 11/11/2013 |
| Luz María Caiza            | C120685868001 | 4.72         | 11/11/2013 |
| <b>TOTAL</b>               |               | <b>99.91</b> |            |

**CONCLUSIÓN**

Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.91% de derechos y acciones.

Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos.

**MACRO LOTE 3**

**MACRO LOTE 3**

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 15 de Junio de 1990, ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Nélon Galarza Paz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 8 de Agosto de 1990, los cónyuges Pedro PillajoAbrajan y Rosario Alcocer de Pillajo dan en venta el lote de terreno signado con el número NUEVE, situado en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 9.142m2, a favor de varias personas que se detallan a continuación:

En la cláusula cuarta de la escritura mencionada consta la distribución de los porcentajes de la siguiente forma:

|   |              |
|---|--------------|
| Geovanny Castro Calderón Nudo Propietario y Rosa Calderón usufructuaria | 5.98         |
| David Alcocer Muyolema y María Pillajo de Alcocer                       | 5.77         |
| Mercedes Toaza  | 5.81         |
| Rubén LogachoGualotuña y María Tonato                                   | 5.93         |
| Eduardo PillajoGualoto  | 5.12         |
| Rosa Elvira Pichucho  | 5.19         |
| Manuel Tipantaxi  | 5.26         |
| Rafael Cajamarca  | 16.70        |
| Segundo Pillajo   | 22.54        |
| Luis Caicedo Cupuerán   | 13.52        |
| Apertura de Pasaje  | 8.11         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>99.93</b> |

|                                    |   |                                  |                        |                               |
|------------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>VENTAS POSTERIORES</b>          | <b>VENTAS POSTERIORES.-</b><br><br><b>1.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 2 de Mayo del 2005, ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillón Albán, el señor Geovanny Castro Calderón soltero y la señora Rosa Elena Calderón Jaramillo venden el 5.98% de derechos y acciones a favor de Rosa Mercedes Calderón Méndez, inscrita en el registro de la propiedad el 21 de julio del 2006.<br><br><b>2.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 23 de abril de 1997, ante el Notario Dr. Raúl GayborSecaira, el señor David Alcocer Muyulema casado da en venta el 5.77% de derechos y acciones a favor de Teresa de Lourdes Quiguano Pantoja, inscrita en el registro de la propiedad el 11 de julio de 1997.<br><br><b>3.-</b> Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Octubre de 1996, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito Dr. Raúl Gaybor, el señor Manuel Tipantaxi Lema, da en venta el 5.26% de derechos y acciones a favor de Wilson Homero Martínez y Rosa Elvira Cajamarca Tipantasig, inscrita en el registro de la propiedad el 11 de Octubre de 1996. |                                  |                        |                               |
| <b>LINDEROS</b>                    | NORTE.- Con quebradilla, con una longitud de 148m.;<br><br>SUR.- Con terrenos del señor Antonio Cangoluisa, en una longitud de 148m.;<br><br>ESTE.- Con quebrada profunda, en una longitud de 74m.; y,<br><br>OESTE.- Con camino considerado dentro de la lotización, en una longitud de 72m.   |                                  |                        |                               |
| <b>SUPERFICIE</b>                  | NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS.   |                                  |                        |                               |
| <b>TIPO DE ESCRITURA 100%</b>      | CUERPO CIERTO   | NO                               | DERECHOS Y ACCIONES    | SI                            |
| <b>OTORGADO POR:</b>               | Los cónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCOCER.  |                                  |                        |                               |
| <b>A FAVOR DE:</b>                 | VARIOS COPROPIETARIOS   |                                  |                        |                               |
| <b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b> | 15 de Junio de 1990   |                                  |                        |                               |
| <b>NOTARIO:</b>                    | <b>NOTARIO</b><br>Dr. Néelson Galarza Paz   | <b>NOTARIA</b><br>Décimo Séptimo | <b>CANTÓN</b><br>Quito | <b>PROVINCIA</b><br>Pichincha |

  
 Página 8 de 14  
 Comité Barrial "El Carmen Alto"  


|  |                     |              |              |
|--|---------------------|--------------|--------------|
| <b>1</b>   | 8 de Agosto de 1990 |              |              |
| <b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>  |                     |              |              |
| <b>CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD</b>  |                     |              |              |
| <b>COPROPIETARIO</b>   | <b>CERTIFICADO</b>  | <b>%</b>     | <b>FECHA</b> |
| Mercedes Toaza   | C30420909001        | 5.81         | 24/07/2014   |
| Rubén Logacho Gualotuña y María Tonato de Logacho  | C30420909001        | 5.93         | 24/07/2014   |
| Eduardo Pillajo Gualoto  | C30420909001        | 5.12         | 24/07/2014   |
| Rosa Elvira Pichucho   | C30420909001        | 5.19         | 24/07/2014   |
| Rafael Cajamarca   | C30420909001        | 16.70        | 24/07/2014   |
| Segundo Pillajo  | C30420909001        | 22.54        | 24/07/2014   |
| Luis Caicedo Cupuerán  | C30420909001        | 13.52        | 24/07/2014   |
| Rosa Mercedes Calderón   | C30420906001        | 5.98         | 24/07/2014   |
| Teresa de Lourdes Quiguano   | C30420908001        | 5.77         | 24/07/2014   |
| Wilson Homero Martínez y Rosa Elvira Cajamarca   | C30420907001        | 5.26         | 24/07/2014   |
| PARA APERTURA DE PASAJE  |                     | 8.11         |              |
| <b>TOTAL</b>   |                     | <b>99.93</b> |              |
| <b>CONCLUSIÓN</b>  |                     |              |              |
| Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.93% de derechos y acciones.   |                     |              |              |
| Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos.   |                     |              |              |
| <b>PROPIEDAD PARTICULAR.-</b>  |                     |              |              |
| Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de Febrero de 1989, ante el Notario Doctor Remigio Aguilar los señores Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer venden un lote de terreno de 1.250m <sup>2</sup> a favor de los cónyuges José Fabián Herrera López y María del Rosario Gómez Parra, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de Febrero de 1989. |                     |              |              |

## INFORME TÉCNICO

|                                     |  |                      |                     |
|-------------------------------------|--|----------------------|---------------------|
| <b>N° de Predio:</b>                | 405045- 405042 - 374227                            |                      |                     |
| <b>Clave Catastral:</b>             | 12510 07 001 002 - 12510 07 001 001 - 12410 05 001 |                      |                     |
| <b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>        |  |                      |                     |
| <b>Zonificación:</b>                | ZR1 (ZR)   |                      |                     |
| <b>Lote mínimo:</b>                 | V m <sup>2</sup>                                   |                      |                     |
| <b>Forma de Ocupación del suelo</b> | (R) ZR Áreas de Riesgo                             |                      |                     |
| <b>Uso principal del suelo:</b>     | (R2) Residencia Mediana Densidad                   |                      |                     |
| <b>Cambio de Zonificación:</b>      | <b>APLIC A</b>                                     | <b>Zonificación:</b> | <b>D13(D403-80)</b> |

|  |   |                                      |  |      |                |      |                   |             |  |
|--|---|--------------------------------------|--|------|----------------|------|-------------------|-------------|--|
|  | (SI - NO)   |                                      |  |      |                |      |                   |             |  |
|  | SI  | <b>Lote mínimo:</b>                  | <b>400 m2</b>  |      |                |      |                   |             |  |
|  |   | <b>Formas de Ocupación:</b>          | <b>(D) Sobre Línea de Fábrica</b>                                    |      |                |      |                   |             |  |
|  |   | <b>Uso principal del suelo:</b>      | <b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>                              |      |                |      |                   |             |  |
| <b>Número de lotes</b>   | 32  |                                      |  |      |                |      |                   |             |  |
| <b>Consolidación:</b>  | 75,00 %   | Obras Civiles Ejecutadas (Vías)      | Calzadas   | 0%   | Aceras         | 0%   | Bordillos         | 20%         |  |
|  |   | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable   | 90 % | Alcantarillado | 70 % | Energía eléctrica | 100 %       |  |
| <b>Anchos de vías y Pasajes</b>                                      | Escalinata de Los Nopales 3,00m.<br>Escalinata de Las Azaleas 4,00m.<br>Pasaje de Los Helechos 6,00m. |                                      | Escalinata E17A 3,00m.<br>Pasaje S/N 1 2,00m.<br>Pasaje S/N 2 3,00m. |      |                |      |                   |             |  |
| <b>Área Útil de Lotes</b>  | 14.884,07   | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 74,41 %     |  |
| <b>Área de vías y pasajes</b>  | 2.239,38  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 11,20%      |  |
| <b>Área Verde y de Equipamiento Comunal</b>                          | 1.239,06  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 6,20 %      |  |
| <b>Área de faja de protección en lotes</b>                           | 1.085,21  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 5,43 %      |  |
| <b>Área de faja de protección de quebrada (Área verde adicional)</b> | 304,65  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 1,52%       |  |
| <b>Área de quebrada en lotes</b>                                     | 217,49  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 1,09%       |  |
| <b>Área de Quebrada en vías</b>                                      | 30,34   | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | 0,15%       |  |
| <b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>                            | <b>20.000,20</b>  | m <sup>2</sup> .                     |  |      |                |      |                   | <b>100%</b> |  |

|   |                 |                      |               |
|---|-----------------|----------------------|---------------|
| <b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b> | <b>1.239,06</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>8,32 %</b> |
|---|-----------------|----------------------|---------------|

*[Handwritten signature]*  
 Página 10 de 14  
 Comité Barrial "El Carmen Alto"

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

| EXCEPCIONES | LOTE | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | LOTE | ÁREA (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|------|------------------------|------|------------------------|
|             | 4    | 349,96                 | 8    | 185,18                 |
|             | 5    | 167,73                 | 9    | 304,90                 |
|             | 6    | 136,98                 | 28   | 301,38                 |

| ÁREA VERDE Y COMUNAL |                        |                      |          |         |  |         |
|----------------------|------------------------|----------------------|----------|---------|--|---------|
| Área Verde y Comunal |                        | LINDERO              | En parte | Total   | SUPERFICIE<br><br>1.239,06m <sup>2</sup> |         |
|                      | <b>Norte:</b>          | Lote 32              |          | 28,07m. |  | 72,88m. |
|                      |                        | Lote 32              |          | 14,01m. |  |         |
|                      |                        | Lote 24              |          | 12,66m. |  |         |
|                      |                        | Lote 25              |          | 11,16m. |  |         |
|                      |                        | Lote 26              |          | 6,98m.  |  |         |
|                      | <b>Sur:</b>            | Lote 21              |          | 53,60m. |  |         |
|                      | <b>Este:</b>           | Área Verde Adicional |          | 30,46m. |  |         |
| <b>Oeste:</b>        | Pasaje de los Helechos |                      | 14,09m.  |         |  |         |

| ÁREA VERDE ADICIONAL |                                      |               |          |         |  |
|----------------------|--------------------------------------|---------------|----------|---------|--|
| Área Verde Adicional |                                      | LINDERO       | En parte | Total   | SUPERFICIE<br><br>304,65m <sup>2</sup> |
|                      | <b>Norte:</b>                        | Lote 26       |          | 10,15m. |  |
|                      | <b>Sur:</b>                          | Lote 21       |          | 10,19m. |  |
|                      | <b>Este:</b>                         | Quebrada Seca |          | 30,47m. |  |
| <b>Oeste:</b>        | Área Verde y de Equipamiento Comunal |               | 30,46m.  |         |  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>ANEXO TÉCNICO:</b> | <p><b>REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MDMQ, AZEE, Informe de definición de vías. Referencia de Trámite HC.ZN-OK229-2014.</li> </ul> <p><b>INFORMES TÉCNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informe de Cabida.</b> MDMQ. DMC. Oficio 0005611. De fecha 5 de junio de 2015. Informe Técnico Cabidas. Linderos. Coordenadas. N° 008-GCBIS 2015.</li> <li>• <b>Informe de Borde de Quebrada.</b> MDMQ. DMC. Oficio 0005612. De fecha 5 de junio de 2015.</li> <li>• <b>Informe de Riesgos.</b> MDMQ. DMGR. Oficio N° 175 -DMGR-2014. Fecha 25 de Marzo del 2014. Informe Técnico N°.022 - AT - DMGR - 2014.</li> <li>• <b>Informe de Riesgos.</b> MDMQ. DMGR. Oficio N° 392 -DMGR-2014. Fecha 10 de Julio del 2014. Informe Técnico N°.069 - AT - DMGR - 2014.</li> <li>• <b>Informe de Nomenclatura.</b> MDMQ. EPMMOP. HR: TE-UEP-01024-14 UEP-DEAS. 0597. SG 0002888. Fecha 31 de Julio del 2014.</li> <li>• <b>Informe Técnico.</b> Informe Técnico N°002 EE-UERB-AZCA-2015. De fecha 25 de Mayo del 2015.</li> <li>• <b>Informe de Regulación Metropolitana</b><br/>                 IRM N° 533505. Fecha 04 de junio de 2015.<br/>                 IRM N° 533503. Fecha 04 de junio de 2015.<br/>                 IRM N° 533501. Fecha 04 de junio de 2015.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes con fecha Mayo 2015.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul> |
|-----------------------|--|

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: “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.”
- La zonificación propuesta para los 32 lotes es D13 (D403-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 400,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.
- El área verde y comunal corresponde al 8,32% del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- El área verde y comunal y el área verde adicional que se entrega es de 1.543,71 m<sup>2</sup>.
- Escalinata de Los Nopales, Pasaje de Los Helechos, Escalinata de Las Azaleas, Escalinata E17A, Pasaje S/N 1, Pasaje S/N 2 del AHHyC “El Carmen Alto”, pasan a conformar parte del sistema vial urbano del sector.

- La escalinata de Los Nopales se plantea de 3,00 m., el Pasaje de Los Helechos se plantea de 6,00 m., la Escalinata de Las Azaleas se plantea de 4,00 m., la Escalinata E17A se plantea de 3,00 m., el Pasaje S/N 1 se plantea de 2,00 m., el Pasaje S/N 2 se plantea de 3,00 m., y por el estado de consolidación, años de asentamiento se aprueban por excepción.
- Por excepción, estado de consolidación y años de asentamiento se reconocen los lotes números 4, 5, 6, 8, 9 y 28 que no cumplen con el área mínima del lote estipulado en la zonificación propuesta.
- Los copropietarios de los lotes afectados por la condición de riesgo solicitaron una nueva inspección a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, luego de lo cual se emitió el Informe N° 069-AT-DMGR-2014 en donde se establece que los lotes 20, 23, 26 y 27 presentan un **“Riesgo Muy Alto Mitigable”**. Tomando en consideración que los predios en análisis y de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se encuentran con edificaciones en zona residencial 2 y de protección ecológica por lo que se deben respetar el retiro de la franja de protección de quebradas. Para lo cual los copropietarios adjuntaron al expediente una Declaratoria de Responsabilidades por parte de los copropietarios del lote 23 que se responsabilizan para realizar la construcción de un muro de contención como parte de las obras de mitigación del asentamiento del lote antes mencionado, siendo de exclusiva responsabilidad de los copropietarios de dicho lote.
- Dicho informe realiza las siguientes recomendaciones: *“Se recomienda para*

- La escalinata de Los Nopales se plantea de 3,00 m., el Pasaje de Los Helechos se plantea de 6,00 m., la Escalinata de Las Azaleas se plantea de 4,00 m., la Escalinata E17A se plantea de 3,00 m., el Pasaje S/N 1 se plantea de 2,00 m., el Pasaje S/N 2 se plantea de 3,00 m., y por el estado de consolidación, años de asentamiento se aprueban por excepción.
- Por excepción, estado de consolidación y años de asentamiento se reconocen los lotes números 4, 5, 6, 8, 9 y 28 que no cumplen con el área mínima del lote estipulado en la zonificación propuesta.
- Los copropietarios de los lotes afectados por la condición de riesgo solicitaron una nueva inspección a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, luego de lo cual se emitió el Informe N° 069-AT-DMGR-2014 en donde se establece que los lotes 20, 23, 26 y 27 presentan un **"Riesgo Muy Alto Mitigable"**. Tomando en consideración que los predios en análisis y de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se encuentran con edificaciones en zona residencial 2 y de protección ecológica por lo que se deben respetar el retiro de la franja de protección de quebradas. Para lo cual los copropietarios adjuntaron al expediente una Declaratoria de Responsabilidades por parte de los copropietarios del lote 23 que se responsabilizan para realizar la construcción de un muro de contención como parte de las obras de mitigación del asentamiento del lote antes mencionado, siendo de exclusiva responsabilidad de los copropietarios de dicho lote.
- Dicho informe realiza las siguientes recomendaciones: *"Se recomienda para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, éstas deberán ser reforzadas con sistemas estructurales conforme se detalla en la declaratoria de responsabilidades elaboradas por cada uno de los propietarios y como medida de prevención de riesgos se deberán efectuar estudios de suelo geológico, geotécnico los mismos que determinen el factor de seguridad considerando las cargas estáticas y dinámicas. Y las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción y la Agencia Metropolitana de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla"*.
- *"Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la implementación de sistemas de drenaje pluviales y de escurrimiento superficial adecuadas para evitar la saturación del suelo e inundaciones"*.
- *"Procurar no edificar y no aumentar en pisos, las construcciones ya existentes sobre el relleno y sus franjas de retiro, en vista que a futuro puede presentar mayor*

Página 13 de 14  
Comité Barrial "El Carmen Alto"

*riesgo, ante deformación de suelo, por su composición ya que son detonantes fáciles para la inestabilidad de los terrenos”*

- La Mesa Institucional plantea que se considere para los lotes 23, 24, 25 y 26 una faja de protección correspondiente a quebrada rellena, de acuerdo a la realidad física existente; por tal observación se cambia la faja de protección de dichos lotes a 3,00 metros correspondiente a quebrada rellena.
- La Mesa Institucional N°003-UERB-AZEE-2015, con fecha 03 de Septiembre del 2015 solicita se considere que se dé cumplimiento a las observaciones planteadas por la Mesa.

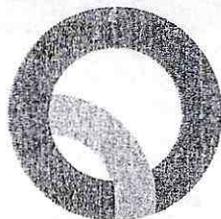
**RECOMENDACIONES:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Milton Javier Navas López  
**COORDINADOR DE LA UERB-AZCA**

|                       | <b>NOMBRE</b>   | <b>FECHA</b> | <b>FIRMA/SUMILLA</b> |
|-----------------------|---|--------------|----------------------|
| <b>ELABORADO POR:</b> | Luis Villamil L.<br><b>RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO</b> | 26/05/2015   |                      |
| <b>ELABORADO POR:</b> | Dr. Daniel Cano<br><b>RESPONSABLE LEGAL</b>               | 26/05/2015   |                      |
| <b>ELABORADO POR:</b> | Arq. Mauricio Velasco<br><b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>       | 26/05/2015   |                      |



Secretaría de  
Seguridad y  
Gobernabilidad

El Carmen

Oficio N° 392-DMGR-2014

Quito, 10 JUL 2014

Doctora  
María Gabriela Dávila  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presente.-

Ingeniero  
José Chiza  
**COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA ADMINISTRACIÓN CALDERÓN**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N° 043-UERB-2014 del 10 de junio de 2014; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N° 069 AT-DMGR-2014, elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** del sector denominado:

- El Carmen Alto (re inspección de 4 predios del lugar)

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

Atentamente,

  
Mgs. Alejandro Terán  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**  
**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD-MDMQ.**  
MM

Recibido 16/07/2014  
A. RMDA.

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de re inspección: 05/06/2014**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

| Coordenadas<br>WGS 84/UTM 17S               | Administración<br>Zonal | Parroquia           | Nombre del barrio     |
|---|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| X: 783133; Y: 9985761<br>Z:2804 msnm aprox. | NORTE                   | SAN ISIDRO DEL INCA | SAN MIGUEL DE AMAGASI |

| Dirección   | Condición del barrio  | Solicitud<br>(Ref. Oficio) | Ticket N° |
|---|---|----------------------------|-----------|
| Barrio San Miguel de Amagasi,<br>Entrando por la Calle fortines hacia la<br>parte sur de la quebrada Seca | Regular   | OF. No.043-UERB-2014       | S/N       |
|   | Irregular   |                            |           |
|   | En proceso de<br>regularización   |                            |           |
| <b>Datos del área evaluada</b>  | <b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado<br>"El Carmen Alto"<br><b>Clave catastral escritura:</b> 15210 07 001<br><b>Número predial escritura:</b> 539320 |                            |           |

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

| Ítem   | Descripción   |                     |                                 |                               |                       |
|--|---|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Área   | 4 lotes de re inspección, pertenecientes al barrio en estudio con un área total de 2135 m <sup>2</sup>  |                     |                                 |                               |                       |
| PUOS   | Los predios evaluados están asentados sobre un tipo de suelo <b>Residencial 2 en un 40% y el 60% restante está sobre un tipo de suelo de Protección Ecológica.</b><br>Adicional se manifiesta que el lote N°20 y N°23 se encuentran a 11m. y 30m. Respectivamente del borde de protección de quebrada.  |                     |                                 |                               |                       |
| Relieve  | Los predios de la re inspección evaluados están ubicados entre los 2806 m.s.n.m. y los 2789 m.s.n.m. con un 80% de una forma de relieve de ladera con moderada pendiente y un 20% de ladera con fuerte pendiente, los lotes de estudio poseen una inclinación de superficie desde los 35 a 50%. Adicional se verifico que los predios N°20, N°26 y N°27 limitan con la franja de borde de la quebrada Seca  |                     |                                 |                               |                       |
| Número de Edificaciones  | 3   |                     |                                 |                               |                       |
| Tipos edificación :<br>Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal)/Otro | Construcciones en hormigón y cemento armado con bases de hormigón, en el lote N°20 y N°23, establecidas mediante visitas de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth. Además se manifiesta que la construcción del predio N°20 y N°23, es de 1 y 3 plantas respectivamente con los materiales descritos y las bases para la implantación del muro están trazadas de acuerdo al plano presentado en la UERB.   |                     |                                 |                               |                       |
| Estado de la edificación   | <b>Muy bueno (%)</b>  | <b>Bueno (%)</b>    | <b>Regular (%)</b>              | <b>Malo (%)</b>               |                       |
|  |   | 70                  | 20                              | 10                            |                       |
| Materiales predominantes de la edificación   | <b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>   |                     | <b>Paredes</b>                  | <b>Cubierta</b>               |                       |
|  | Cimientos hormigón, Columnas de varilla y recubiertas con cemento   |                     | Bloque, ladrillo                | Losa y zinc                   |                       |
| Uso edificación<br>(vivienda, comercio, industria, educación)                                | Vivienda  |                     |                                 |                               |                       |
| Existencia de servicios básicos (sí/no)  | <b>Energía eléctrica</b>  | <b>Agua potable</b> | <b>Alcantarillado sanitario</b> | <b>Alcantarillado Pluvial</b> | <b>Telefonía fija</b> |
|  | sí  | Si                  | si                              | no                            | si                    |
| Otro tipo de información física relevante  | Los predios evaluados colindan con un pequeño ramal de quebrada.<br>Los lotes del sector no poseen infraestructura para el manejo de las aguas de escorrentía, al momento la conducción es natural y las calles de acceso no están adoquinadas pero los moradores manifestaron que se encuentran proyectados con la regularización.<br>Dos propietarios han presentado la declaratoria de responsabilidades para la ejecución de obras de mitigación que aumente el factor de seguridad de sus edificaciones. |                     |                                 |                               |                       |

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2013 se han registrado algunos eventos adversos los mismos que no tienen incidencia o afectación a los predios en análisis del AHHYC El Carmen Alto.

| EVENTO        | AÑO  | MES       | SECTOR                  | DISTANCIA  |
|---------------|------|-----------|-------------------------|------------|
| Deslizamiento | 2006 | Febrero   | Barrio 18 de septiembre | 911 metros |
| Deslizamiento | 2006 | Febrero   | Barrio La Quintana      | 796 metros |
| Deslizamiento | 2007 | Marzo     | Barrio 18 de septiembre | 868 metros |
| Deslizamiento | 2007 | Diciembre | Comité del pueblo       | 859 metros |
| Deslizamiento | 2008 | Abril     | Carmen bajo             | 840 metros |

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

|      | Movimiento en Masa | Sismicidad                 | Volcánica                        | Antrópicas                                      |
|------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|---|
|      | X                  | X                          | X                                | X   |
| Tipo | Alta a muy Alta    | Intensidad Baja a Moderada | Caída de ceniza de mayor peligro | Desbanques anti técnicos para las edificaciones |

#### 4.1 Amenazas Geomorfológicas

##### 4.1.1 Descripción de la amenaza

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector evaluado se ubica sobre una zona de **alta susceptibilidad a muy alta susceptibilidad de movimientos en masa**. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es de **Poco Favorable a Desfavorable** de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona.

Por otra parte, en la re inspección se apreció que existen amenazas de tipo geomorfológico, como son las inundaciones y deslizamientos. La litología está constituida por material de **cangagua sobre depósitos coluviales**. También se expresa que los propietarios de los lotes N°20 N°23 presentaron documentos de declaratoria de responsabilidades notariados eximiendo de responsabilidades al MDMQ.

##### 4.1.2 Factores agravantes/atenuantes

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

##### En la actualidad:

- Litología: Cangagua sobre depósitos coluviales
- Cobertura de suelo: Bosque Matorral Húmedo montano de los Andes Norte y Centro
- Drenajes: naturales (desbroce de terrenos, cauce fluviales) y conducidos por el alcantarillado.

## 4.2 Sismos

### 4.2.1 Descripción de la exposición

El predio evaluado se encuentra dentro de la microzonificación sísmica. Sin embargo, la intensidad sísmica es Baja Moderada, presentándose aceleraciones de entre 80 a 500cm/s<sup>2</sup>. Con un periodo de retorno de 475 años

### 4.2.2 Factores agravantes/atenuantes

Las edificaciones están construidas de manera ingenieril, así la resistencia sísmica en el sector está garantizada en un alto porcentaje.

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Distancia del borde de quebrada | Variable entre 11 a 30 metros |
| Pendiente                       | Entre 35% y 50%               |
| Profundidad de Quebrada         | 15 metros                     |
| Cima de colina/loma             | Moderada y fuerte pendiente   |
| Relleno de Quebrada             | N/A                           |

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se consideran como elementos expuestos; Las 3 edificaciones del área de estudio y los servicios básicos existentes en el lugar, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita al lugar.

### 5.2 Vulnerabilidad Física

**Terreno:** los predios presentan una **vulnerabilidad física alta**, debido a su litología, una alta susceptibilidad a movimientos de remoción en masa con una intensidad sísmica de baja a moderada

**Edificación:** De acuerdo a la observación de campo, la construcciones en el predio N°20 y N°23 presentan una **vulnerabilidad media** por estar edificadas con planos estructurales y materiales de buena calidad.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular con bordillos y sin drenajes laterales (sumideros) para el agua lluvia, lo que determina una **vulnerabilidad media**.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El asentamiento humano de hecho y consolidado a regularizar "El Carmen Alto" y los lotes de re inspección, se encuentran en la parte nor oriental de la Parroquia de San Isidro del Inca, Dicho asentamiento cuenta con los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y telefonía en un 50% en el barrio. Se manifiesta que no existe transporte urbano directo, el área total del terreno es de 2135m<sup>2</sup> incluyendo las 3 edificaciones y el 1 lote baldío lo que determina una consolidación del 75% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de "El Carmen Alto" de la Parroquia San Isidro del Inca y los predios efectos de la re inspección técnica; Una vez realizada la misma se manifiesta que los predios N°20, N°23, N°26 y N°27 presentan un **Riesgo Muy Alto Mitigable**. Tomando en consideración que los predios en análisis y de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se encuentran con edificaciones en zona de residencial 2 y de protección ecológica por lo que se deben respetar el retiro de la franja de protección de quebradas.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que se continúe con el proceso de regularización siempre que en primera instancia cumplan con la declaratoria de responsabilidades presentada a LA UERB y que se cumplan con las siguientes recomendaciones.

## 7 RECOMENDACIONES

- De acuerdo a la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 163.- en su disposición general DECIMO CUARTA.- establece que: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamiento humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.
- De acuerdo al Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicas que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".



- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas y, respecto a Áreas de protección de quebradas establece que de 10 hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior certificado por el organismo administrativo responsable de catastro metropolitano, para la prevención de riesgos naturales y antrópicas que se podrían presentar.
- Conforme a lo que, instituye la Ordenanza vigente Nº 0432, reformatoria a la Ordenanza 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, artículo ... (66) "Tipologías de zonificación de Edificación", Numeral 1, Literal h), textualmente señala: "h) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se condicionan nuevas construcciones en zonas catalogadas como de riesgo mitigable y previo a la adopción de medidas de mitigación dispuestas por la Municipalidad, cuya responsabilidad total es compartida por el propietario, el calculista y el constructor, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, revisado por la Secretaría responsable de la seguridad y gobernabilidad, y autorizado mediante resolución del Concejo Metropolitano".
- Se recomienda para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, éstas deberán ser reforzadas con sistemas estructurales conforme se detalla en las declaratorias de responsabilidades elaboradas por cada uno de los propietarios y como medida de prevención de riesgos se deberán efectuar estudios de suelo geológico, geotécnico los mismos que determinen el factor de seguridad considerando las cargas estáticas y dinámicas. Y las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción y la Agencia Metropolitana de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla.
- Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la implementación de sistemas de drenajes pluviales y de escurrimiento superficial adecuados para evitar la saturación del suelo e inundaciones.
- Procurar no edificar y no aumentar en pisos, las construcciones ya existentes sobre el relleno y sus franjas de retiro, en vista que a futuro puede presentar mayor riesgo, ante deformación de suelo, por su composición ya que son detantes fáciles para la inestabilidad de los terrenos.

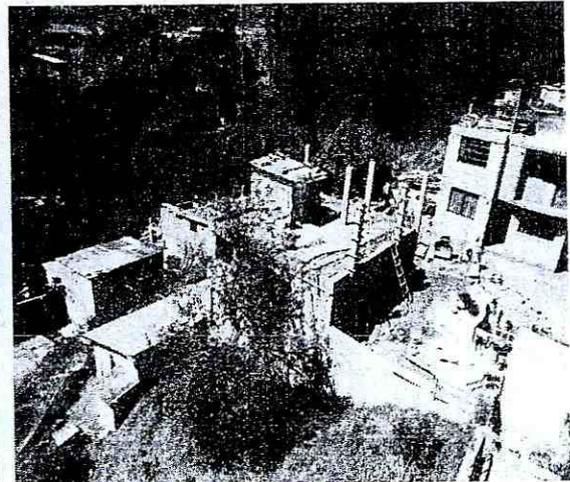
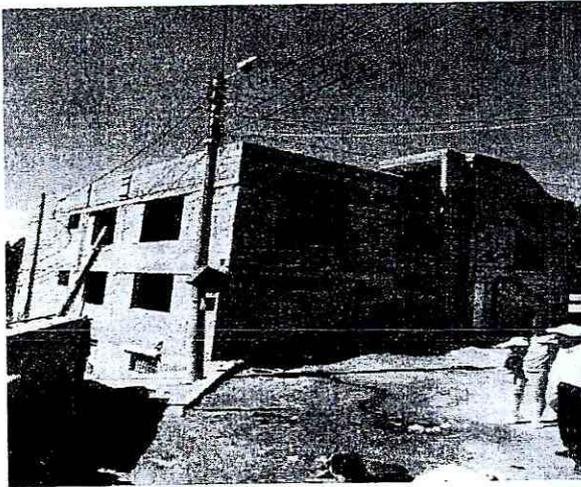
## 8 SOPORTES Y ANEXOS

### 8.1 Respaldo fotográfico

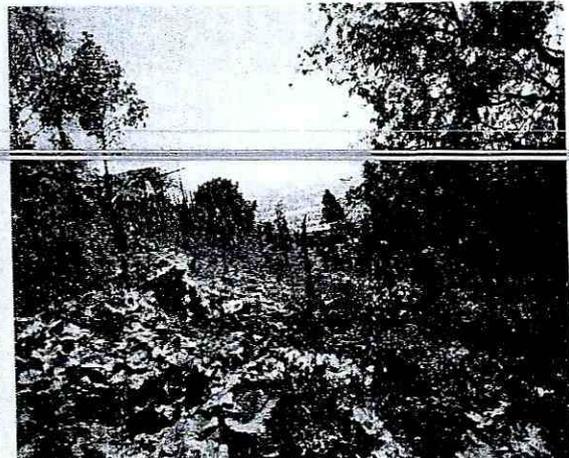
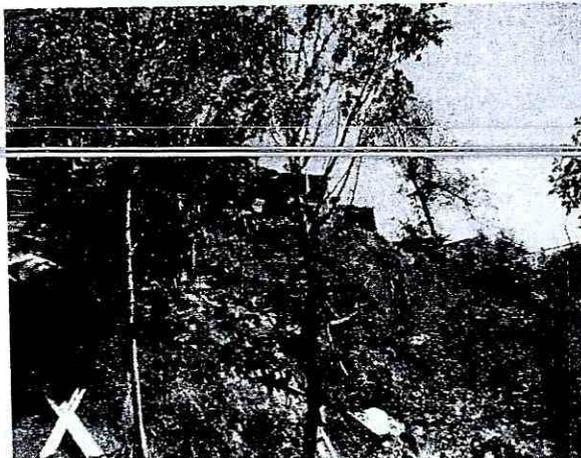
8.1.1 Entrada del barrio "El Carmen Alto" desde la parte norte de la Parroquia de San Isidro del Inca, donde se aprecia las características constructivas del asentamiento.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el area en estudio.

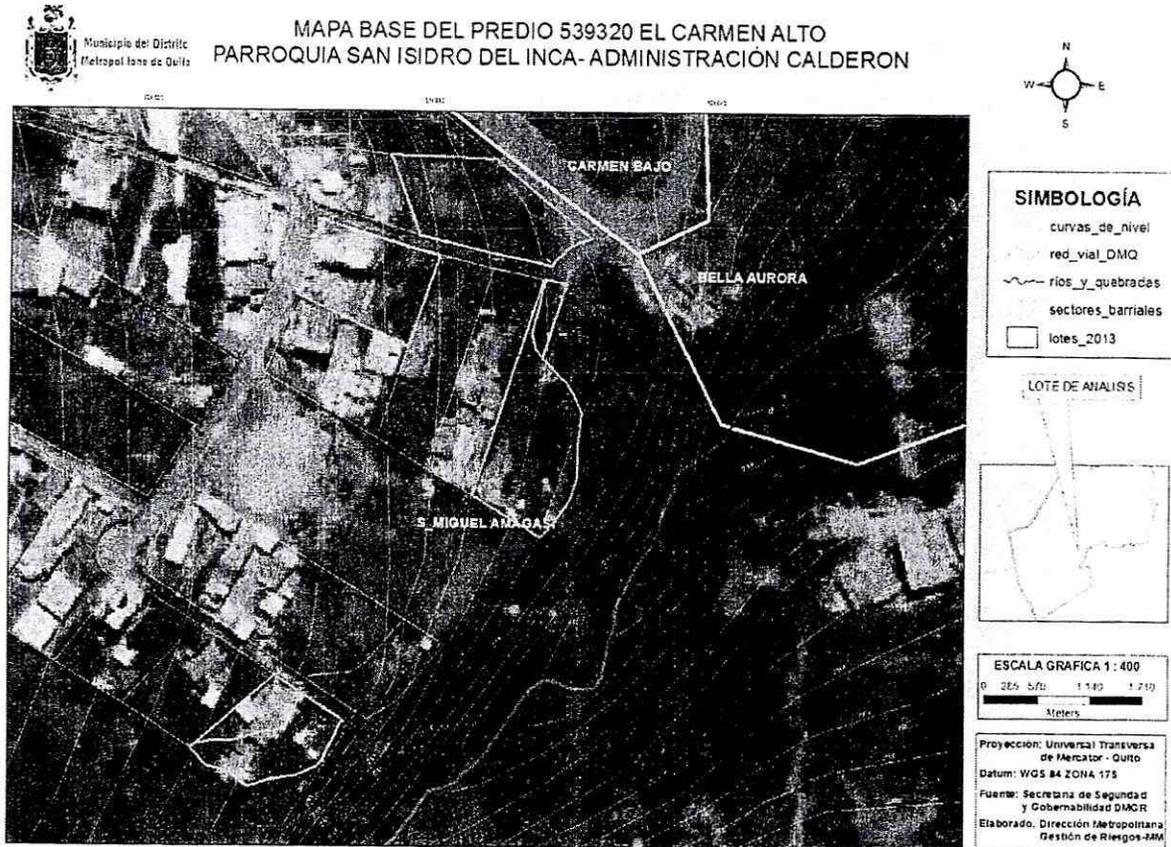


8.1.3 Borde de quebrada con vegetación y pocas plantas



**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

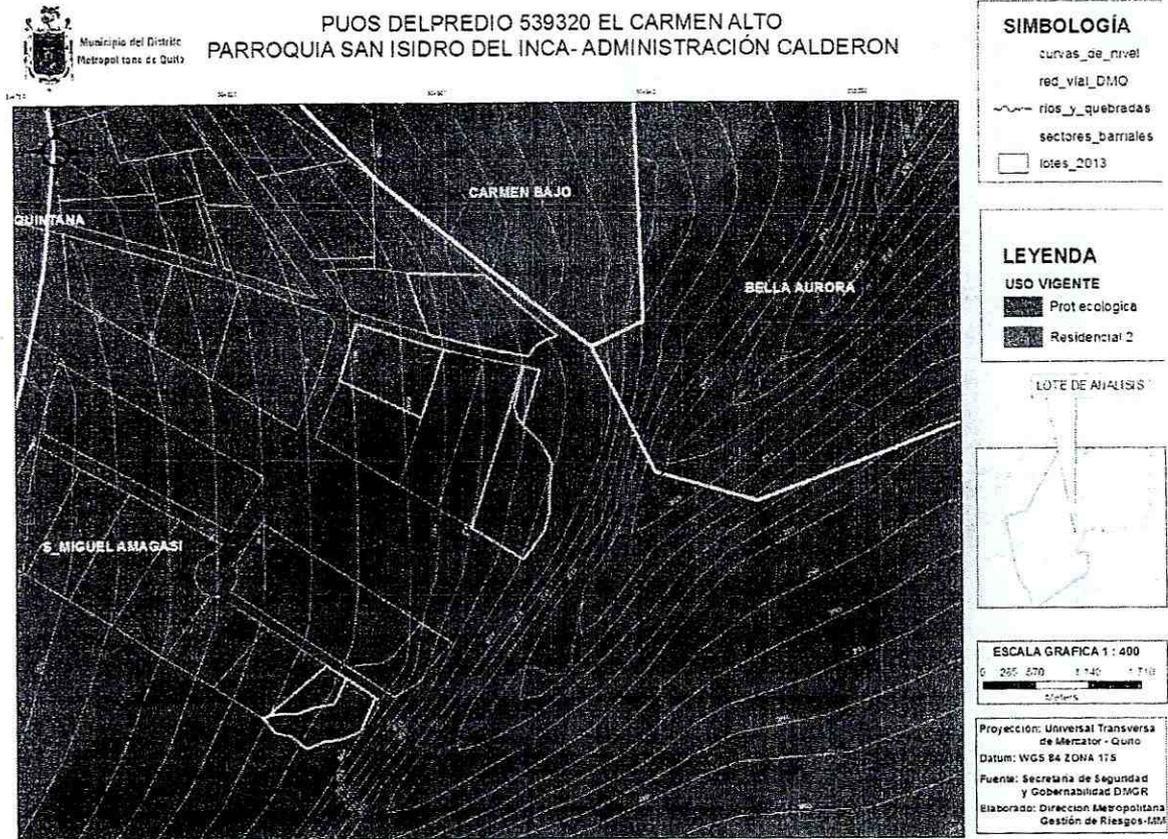
**8.2.1 Ubicación**



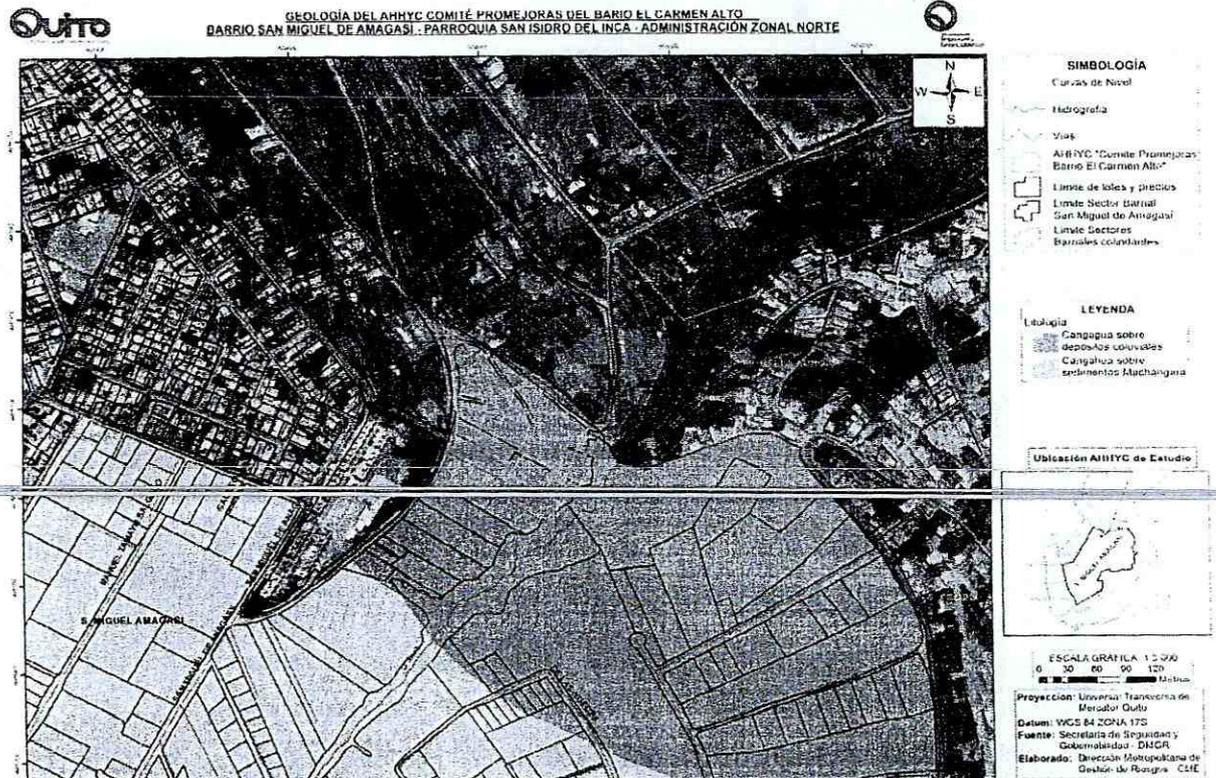
**8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa**



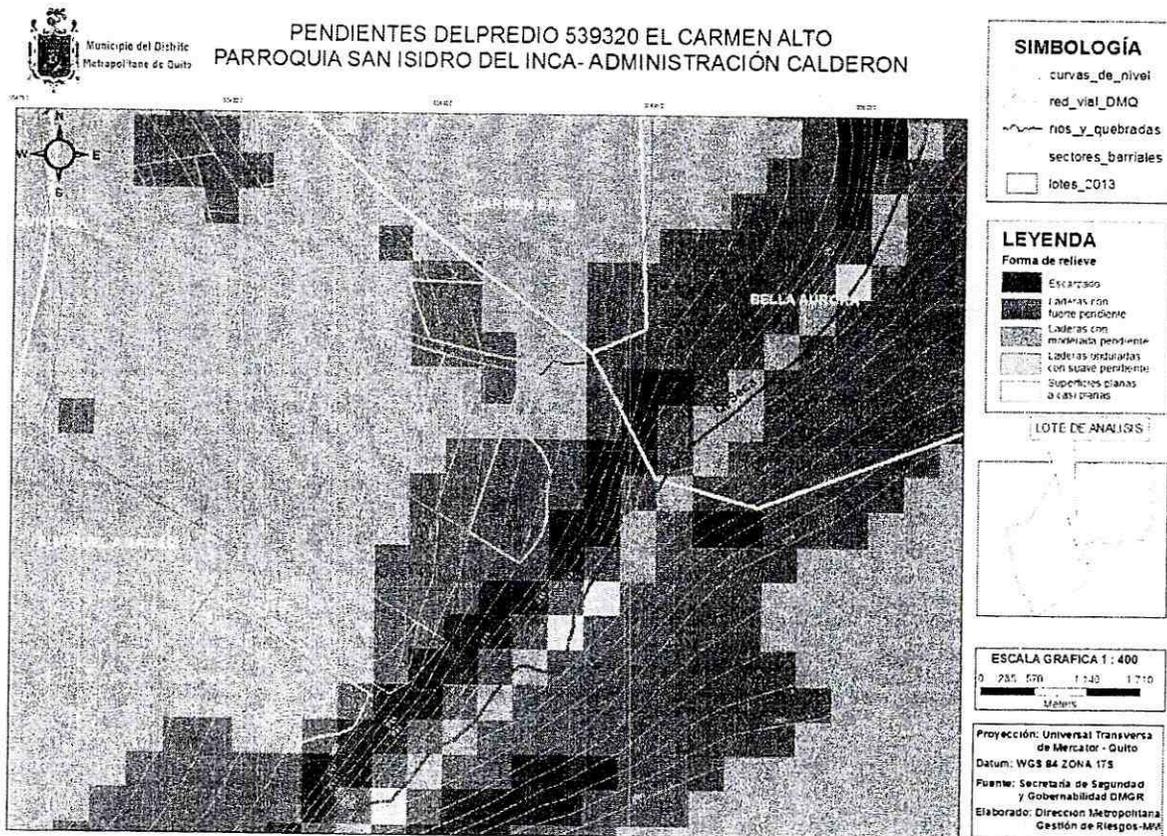
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



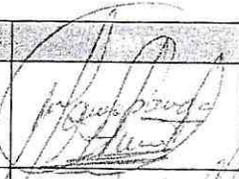
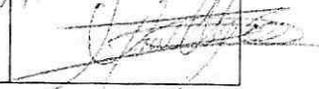
8.2.4 Geología



8.2.5 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

| Nombre               | Cargo         | Actividad  | Fecha      | Firma   |
|----------------------|---------------|--|------------|---|
| Ing. Marco Manobanda | Técnico DMGR  | Inspección Técnica;<br>Elaboración del Informe<br>Elaboración de mapeo | 25/06/2014 |  |
| Mgs. Alejandro Terán | Director DMGR | Revisión y Aprobación  | 01/07/2014 |  |

**SG** 2452

11 NOV 2015

Abogado  
Sergio Garnica Ortiz  
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo  
Presente

De mi consideración:

Por disposición de la concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, por ser un trámite de competencia de la comisión que usted preside, remito el expediente relacionado con la regularización de asentamientos humanos, con el objeto de que la Comisión de Uso de Suelo, realice el análisis pertinente y emita su dictamen sobre el cambio de zonificación del asentamiento que detallo a continuación:

| No. | EXPEDIENTE                     | ASENTAMIENTO  | DOCUMENTACIÓN                |
|-----|--------------------------------|---|------------------------------|
| 1   | G-DOC 2014-184376 <sup>5</sup> | Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Comité Barrial "El Carmen Alto", parroquia de San Isidro Del Inca. | 1 carpeta bene con 158 hojas |

Adjunto la documentación con carácter devolutivo.

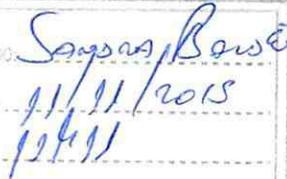
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

C.C. Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Mercedes H 2015/11/10  
(G-DOC 2015-184376)

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| SECRETARÍA<br>CONCEJO           | RECIBIDO: <i>Sergio Garnica Ortiz</i>  |
|                                 | FECHA: <i>11/11/2015</i>   |
|                                 | HORA: <i>12:41</i>   |
| SERGIO GARNICA ORTIZ<br>CONCEJO | FIRMA:  |
|                                 |         |

**MEMORANDO No. 190-UERB-AZCA-2015**

**Para:** Lcdo. Pablo Melo  
**DIRECTOR EJECUTIVO UERB (E)**

**De:** Luis Villamil Loor  
**COORDINADOR UERB - AZCA (E)**

**Asunto:** ENVÍO DEL EXPEDIENTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO: COMITÉ BARRIAL EL "CARMEN ALTO"

**Fecha:** Quito, lunes 28 de septiembre de 2015

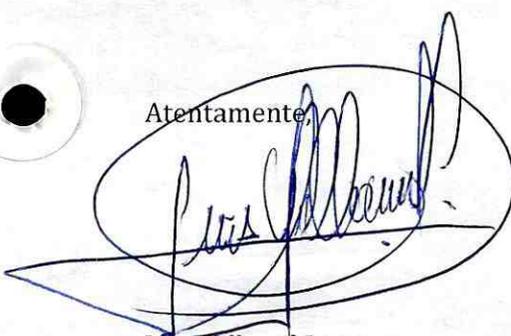
Sírvase encontrar adjunto, el expediente integro No. 169- E; correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado: **Comité Barrial El Carmen Alto**, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca.

El expediente consta de UNA carpeta bene, cuya documentación se identifica y enumera en la "hoja de detalle de cantidad de documentación".

Adjuntamos información y documentación que ha sido verificada por esta Coordinación, garantizando de esta manera su continuidad en el proceso, ante las autoridades competentes que conocen y aprueban la regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Particular que ponemos a su consideración, para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Luis Villamil Loor  
**COORDINADOR UERB-AZCA (E)**

## UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

**VERIFICACIÓN, SUPERVISIÓN, VALIDACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE No. 169 C DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO, COMITÉ BARRIAL "EL CARMEN ALTO" POR PARTE DE LA COORDINACION DE LA UERB-AZCA.**

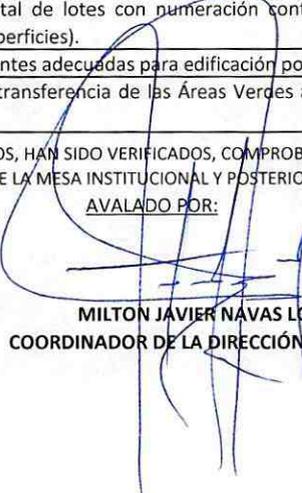
| ASPECTO SOCIO-ORGANIZATIVO |   |                        |
|----------------------------|---|------------------------|
| ITEM                       | PUNTO DE CONTROL  | VALIDACIÓN DEL CONTROL |
| 1                          | Listado de socios (Aplica cuando el AHHyC tiene personería jurídica). El listado concuerda con el listado emitido por el MIES.                                  | N/A                    |
| 2                          | Listado actualizado de beneficiarios (Aplica cuando el AHHyC tiene derechos y acciones). Concuerda con el Certificado actualizado del Registro de la Propiedad. | NO                     |

| ASPECTO LEGAL |  |                        |
|---------------|--|------------------------|
| ITEM          | PUNTO DE CONTROL   | VALIDACIÓN DEL CONTROL |
| 1             | Certificado de gravámenes actualizado, tienen impedimento legal que obstaculice la entrega de escrituras.                            | NO                     |
| 2             | Número de escrituras y fechas concuerda con informe del Responsable Legal.   | SI                     |
| 3             | Cuando es derechos y acciones suma el 100%, o presenta el Certificado de Ventas actualizado emitido por el Registro de la Propiedad. | SI                     |

| ASPECTO TÉCNICO |   |                        |
|-----------------|---|------------------------|
| ITEM            | PUNTO DE CONTROL  | VALIDACIÓN DEL CONTROL |
| 1               | El plano tiene como máximo 6 meses de haber sido elaborado con firma de responsabilidad del representante del AHHyC, el Profesional contratado por el AHHyC y el Responsable Técnico de la UERB.  | SI                     |
| 2               | El expediente contiene el IRM actualizado y certificado por al Administración Zonal correspondiente.  | NO                     |
| 3               | El expediente tiene el informe técnico favorable de la cabida total y verificación de puntos GPS suscrito por la DMC.   | SI                     |
| 4               | El expediente tiene el informe técnico de la restitución del Borde Superior de Quebrada y/o Talud entregado por la DMC.   | SI                     |
| 5               | El expediente cuenta con el informe del replanteo vial emitido por la Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal correspondiente.   | SI                     |
| 6               | El expediente tiene el informe técnico favorable de la medición y verificación del 100% de lotes, áreas verdes y espacios comunales suscrito por el RT.   | SI                     |
| 7               | El plano tiene los cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes transversales y longitudinal del levantamiento.  | SI                     |
| 8               | El plano tiene los cortes transversales de vías y pasajes.  | SI                     |
| 9               | El plano y la trama urbana cumple con la normativa municipal.   | NO                     |
| 10              | El plano tiene el cronograma valorado de obras a ser ejecutadas.  | SI                     |
| 11              | El plano tiene la ubicación del predio.   | SI                     |
| 12              | El plano tiene el listado de los beneficiarios concordante con el listado de Socios emitidos por el MIES o Certificados de Ventas (derechos y acciones), Cédula de Ciudadanía y/o identidad.  | N/A                    |
| 13              | El plano contiene el cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionarse: área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, laterales de los lotes y superficies). | SI                     |
| 14              | Los lotes cumplen con las pendientes adecuadas para edificación posterior.  | SI                     |
| 15              | Acta Notarizada autorizando la transferencia de las Áreas Verdes a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.   | SI                     |

**NOTA:** TODOS LOS ITEM ANTES DESCRITOS, HAN SIDO VERIFICADOS, COMPROBADOS Y AVALADOS POR ESTA COORDINACIÓN PREVIO AL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA MESA INSTITUCIONAL Y POSTERIOR ENVIO A LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA UERB.

AVALADO POR:

  
**MILTON JAVIER NAVAS LÓPEZ**  
**COORDINADOR DE LA DIRECCIÓN UERB-AZCA**