

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.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1142-2015 de 23 de diciembre de 2015, a fojas 447 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 114-AZLD, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San José Mz. 5", ubicado en la parroquia Pomasqui, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- Las Comisiones de Uso de Suelo; y, de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 114-AZLD, 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° 013-UERB-AZLD-SOLT-2015, de 16 de diciembre de 2015, a fojas 421-437 del expediente, suscrito por la Abg. Catherine Thur de Koos, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal La Delicia, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI-NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		Lote Mínimo	200 m2
	SI	Formas de Ocupación	Sobre Línea de Fábrica
		Uso Principal del suelo:	(R2) Residencial mediana densidad

2.2. Mediante Informe Técnico N° 157-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 920-DMGR-2015 de 2 de diciembre de 2015, a fojas 10 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 zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHC "San José de Pomasqui" de la parroquia de Pomasqui, considerando los elementos expuestos viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** en su totalidad.*


*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:

Las Comisiones de Uso de Suelo; y, 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), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; 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 Pro Mejoras del Barrio "San José Mz. 5", ubicado en la parroquia Pomasqui; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de suelo principal a RR1 (Residencial Rural 1), manteniendo la clasificación de suelo rural, se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26; de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 013-UERB-AZLD-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 157-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 920-DMGR-2015 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 Garnica 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)

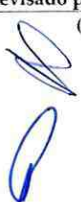
  
Dr. Mario Grandá  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

**Secretaría General del Concejo**

Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría		Fecha: 26-01-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2015-210755)



## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José", cuenta con 13 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 Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José", 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-2016-269, 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 18 de diciembre del 2015 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por el Administrador Zonal, la directora

## ORDENANZA No.

jurídica de la Administración Municipal Zona la Delicia, la Directora de gestión del territorio Administración Municipal Zona la Delicia, el delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, la delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión y Riesgos, la Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio La Delicia, los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de La Delicia; aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 013-UERB-AZLD-SOLT-2015, de fecha 16 de diciembre del año 2015, para aprobación de la reforma del Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San José" a favor de sus copropietarios.

**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 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO PRO-MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José", ubicado en la parroquia Pomasqui, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

## ORDENANZA No.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A37(A1002-35(VU))
Lote mínimo:	1.000 m <sup>2</sup>
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial
Número de lotes:	32
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	5.335,13 m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	572,16 m <sup>2</sup>
Faja de protección por quebrada (lotes):	448,05 m <sup>2</sup>
Faja de afectación vial:	12,78 m <sup>2</sup>
Área de relleno de quebrada en lotes:	1.292,49 m <sup>2</sup>
Área total de predio (lev. pla.):	7.660,61 m <sup>2</sup>
Área total de predio (escrit.)	649,8 m <sup>2</sup>
	826,62 m <sup>2</sup>
	790,92 m <sup>2</sup>
	800 m <sup>2</sup>
	749,11 m <sup>2</sup>
	747,90 m <sup>2</sup>
	720,10 m <sup>2</sup>
	847,70 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 integrante de la presente ordenanza.

Los lotes 1,3,7,8,14,19,20,21,27,29,31, se encuentran parcialmente en faja de protección por borde superior de quebrada.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados se modificarán a la siguiente zonificación para los 32 lotes, conforme se detalla a continuación: D2(D302-80), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad.



## ORDENANZA No.

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

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Se aprueban los lotes Nos. 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26, que no cumplen con el área mínima según la zonificación actual.

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán contratar a un especialista técnico para determinar y proponer el cronograma de obras de mitigación de riesgos ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal La Delicia. La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Comité Pro-Mejoras del Barrio "San José" deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 157-AT-DMGR-2015, de 25 de noviembre de 2015 el mismo establece que:

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San José de Pomasqui" de la parroquia Pomasqui, considerando los elementos expuestos, viviendas construidas hasta la actualidad con elementos estructurales artesanales, condiciones socioeconómicas, la pendiente del terreno, susceptibilidad por fenómenos de inestabilidad de terrenos. Se manifiesta que presenta un Riesgo Moderado en su totalidad..

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, se considera factible continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan:

- "Tomar en cuenta el 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 con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán

## ORDENANZA No.

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 de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 y sus Reformatorias N°447 y N°432.
- Los predios que tienen la zonificación ( ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son *zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones ; y , define zonas en riesgo de edificación condicionada.*
- Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes , ríos; *Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de protección de Quebradas , 118 áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes.* Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar legalización de sus construcciones en el barrio “San José de Pomasqui”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo ya que parte de los terrenos de los macrolotes están sobre el relleno de quebrada, acciones de mitigación que servirán para evitar el

## ORDENANZA No.

proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, y no saber cómo fueron rellenados, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción, acciones que deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente y las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la norma ecuatoriana de la construcción (NEC-11), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la agencia metropolitana de control deberá hacer cumplir esta disposición.

- Los cortes de terreno que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal u otro material y ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que sirvan para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso, dependiendo del tipo de construcción.

Coordinar con la EPMMOP para verificar el trazado de la red vial al barrio, asegurando su estabilidad, y de los desbroces de terrenos generados en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes; y, considerar el criterio técnico de **EPMAPS** para determinar el factor de seguridad por la implantación del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo.

**Artículo 7.- Excedente o diferencia de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previa a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo 8.- De las vías.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras “San José” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de más de 13 años de existencia, con 88% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueba el pasaje con los siguientes anchos:

Pasaje Peatonal 1 de 3m

Pasaje Peatonal 2 de 3m

Pasaje peatonal 3 de 3m

## ORDENANZA No.

**Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas: 100%

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras "San José", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras "Sam José" posterior a la emisión de la resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas por parte de la Autoridad Administrativa Competente, procederán 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;

## ORDENANZA No.

En caso no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

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

**Artículo 15.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Artículo 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.

**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

**ORDENANZA No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

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

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

**EJECÚTESE:**

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

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

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

DSCS

Comisión Ordenamiento  
Territorial  
28/12/2015

Oficio No. UERB - 1142- 2015

Quito DM, 23 de diciembre de 2015

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

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. 114 - AZLD**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **COMITÉ PRO - MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" MZ 5**, ubicado en la **PARROQUIA POMASQUI**.

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. 004-UERB-AZLD-2015, de 18 de diciembre de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 013-UERB-AZLD-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,

*K.S. Subía*  
Ab. Karina Subía  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"**

Adj. 2 carpetas.  
Detalle de cantidad de documentos

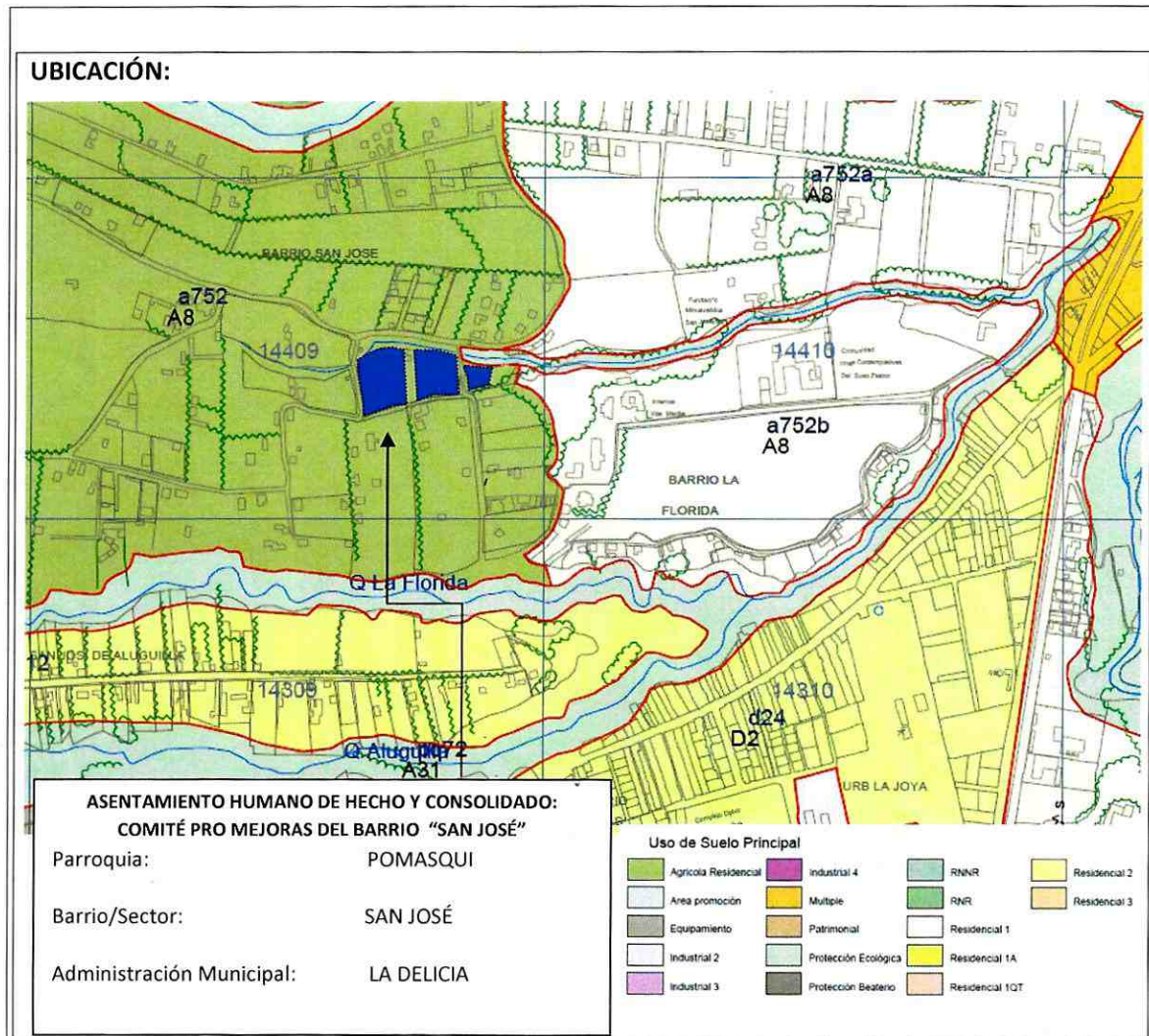
/GV.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11h 58
QUITO ALCALDÍA	23 DIC 2015 FIRMA RECEPCIÓN: <i>MT</i>
	NÚMERO DE HOJA: _____

*R*

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"**

**EXPEDIENTE Nº 114- LA DELICIA  
INFORME No.013 -UERB-AZLD-SOLT-2015**



COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 1

*437*  
*CUATROCIENTOS*  
*TREINTA Y SIETE*



## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro mejoras del Barrio "San José" se origina a raíz de la adjudicación a favor de Rosa María, María Asunción, Ángela, Fausto Eduardo, Camilo, María Efigenia, Laura y María Esperanza Flores Cumbal, Carlos Sebastián Flores Guano y Mario Flores Pallo en el año 2.000, actualmente cuenta con una consolidación del 88%.

De la documentación socio-organizativa para el proceso de regularización, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"** fue aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0414, registro de directiva y listado de socios. Se ha realizado una asamblea general con el barrio y varias reuniones en oficina con los dirigentes; la presidente actual es la Lic. Luz María Beatriz Terneux.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN JOSÉ
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	LUZ MARÍA BEATRIZ TERNEUX
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	13 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	32
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	128

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 2

436  
 CUATROCIENTOS  
 TREINTA Y  
 SEIS

**INFORME LEGAL**

**ANTECEDENTES:**

Mediante escritura de adjudicación del lote de terreno No 35 con fecha 27 de junio de 2000 efectuada por el Municipio de Quito a favor de los señores Rosa María Flores Cumbal, María Asunción Flores Cumbal , Ángela Flores Cumbal, Fausto Eduardo Flores Cumbal , Camilo Flores Cumbal , María Efigenia Flores Cumbal, Laura Flores Cumbal, María Esperanza Flores Cumbal, Carlos Sebastián Flores Guano y Mario Flores Pallo.

Mediante escritura de partición de 28 de enero de 2002, suscrita ante notario vigésimo séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir e inscrita el 13 de febrero de 2002, se adjudicado a los señores: Rosa María Flores Cumbal, María Asunción Flores Cumbal , Ángela Flores Cumbal, Fausto Eduardo Flores Cumbal , Camilo Flores Cumbal , María Efigenia Flores Cumbal, Laura Flores Cumbal, María Esperanza Flores Cumbal, Carlos Sebastián Flores Guano y Mario Flores Pallo, el lote de terreno ubicado en la parroquia Pomasqui

**1) Macrolote María Esperanza Flores Cumbal (5205471)**

**Linderos:**

**Norte:** 32,10m con borde de quebrada.

**Sur:** 25m con propiedad particular

**Este:** 19m con Lote de Mario Flores Cumbal

**Oeste:** 33m con Calle Buen Pastor, pasaje 3 m

**Superficie:** 649,8m<sup>2</sup>

**Venta Posterior:**

- Mediante Escritura de compraventa celebrada el 12 de abril de 2010 ante el Doctor Fabián Solano, notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, e inscrita el 16 de abril de 2010, María Esperanza Flores Cumbal vendió a favor de los cónyuges **Ángel Pablo Benalcazar Calderón y Margoth Miriam Flores Flores** el **38.51%** de los derechos y acciones

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
MARIA ESPERANZA FLORES CUMBAL	C340513049001 12/08/2015	61,49%
Ángel Pablo Benalcazar Calderón Y Margoth Miriam Flores Flores	C340513049001 12/08/2015	38,51%
<b>TOTAL</b>		100%

435  
COPROPIETARIOS  
TREINTA Y CINCO

**2) Macrolote Carlos Sebastián Flores Guano (5205472)**

**Linderos:**

**Norte:** 17,20m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 17,50m con calle la floresta.

**Este:** 59m con calle buen pastor.

**Oeste:** 58m con Lote 4 de Rosa Flores.

**Superficie:** 826,62m<sup>2</sup>

**Posesión Efectiva:**

- Mediante posesión efectiva de 23 de mayo de 2007 efectuada ante la Doctora Mariela Pozo Notaria Trigésima primera del cantón Quito e inscrita el 6 de agosto de 2007, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor Carlos Sebastián Flores Guano, a favor de los señores: **María Emma Pallo Sigcha como cónyuge sobreviviente y María Azucena, Ana María y José Gerardo Flores Pallo.**

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
María Emma Pallo Sigcha	C340513048001 12/08/2015	50%
María Azucena Flores Pallo	C340513048001 12/08/2015	16.6666%
Ana María Flores Pallo	C340513048001 12/08/2015	16.6666%
José Gerardo Flores Pallo	C340513048001 12/08/2015	16.6666%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**3) Macrolote Rosa María Flores Cumbal (5205473)**

**Linderos:**

**Norte:** 15,98m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 15,98m con calle la floresta.

**Este:** 58m con lote de Carlos Flores Guano.

**Oeste:** 57,80m con Lote 5 de María Asunción Flores.

**Superficie:** 790,92m<sup>2</sup>

**Donación:**

- Mediante escritura de donación celebrada el 15 de abril de 2011, e inscrita el 15 de noviembre de 2011, la señora Rosa María Flores Cumbal dona la nuda propiedad a sus hijos señores **Marcela, Isabel, María Rufina, Genoveva del Pilar, Blanca Sofía, Víctor**

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 4

434  
 CONTROLADOS  
 TENDIDA Y  
 CUATRO

Luis, Juan Carlos Casa Flores.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Donatarios: Marcela Casa Flores; Isabel Casa Flores, María Rufina Casa Flores, Genoveva del Pilar Casa Flores, Blanca Sofía Casa Flores, Víctor Luis Casa Flores, Juan Carlos Casa Flores	C340513047001 12/08/2015	100%
<b>TOTAL</b>		100%

**4) Macrolote María Asunción Flores Cumbal (5205474)**

**Linderos:**

**Norte:** 15,85m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 15,85m con calle la floresta.

**Este:** 57,80m con lote 4 de Rosa María Flores.

**Oeste:** 59m con Lote 6 de Ángela Flores.

**Superficie:** 800m<sup>2</sup>

**Ventas Posteriores :**

- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 10 de febrero de 2006, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, notario Decimo Sexto del cantón Quito, e inscrita el 20 de abril de 2006, la señora María Asunción Flores Cumbal vende a los cónyuges **Eduardo Patricio Lluglluna Flores y María Magdalena Collaguazo Criollo el 19,81%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 10 de febrero de 2006, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, notario Decimo Sexto del cantón Quito, e inscrita el 20 de abril de 2006, la señora María Asunción Flores Cumbal vende a los cónyuges **María Gloria Lluglluna Flores y Víctor Quistial Ubidia el 19,81%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 10 de febrero de 2006, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, notario Decimo Sexto del cantón Quito, e inscrita el 20 de abril de 2006, la señora María Asunción Flores Cumbal vende a los cónyuges **Luis Enrique Lluglluna Flores e Irene Roció Tenelanda Pallo el 19,81%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 10 de febrero de 2006, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, notario Decimo Sexto del cantón Quito, e inscrita el 20 de abril de 2006, la señora María Asunción Flores Cumbal vende al señor **José Hernán Lluglluna Flores el 19,81%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 23 de diciembre de 2011 ante el notario cuarto del cantón Quito Doctor Líder Moreta Gaviláñez, e inscrita el 26 de enero de 2012, la señora María Asunción Flores Cumbal

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 5<sup>ta</sup> PARROQUIA

433  
TRINIDAD Y TORES

vende a los cónyuges **Mario Patricio Chilloga Galarza y Mari Irene Shuguli Flores** el **20,76%**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Eduardo Patricio Lluglluna Flores y María Magdalena Collaguazo Criollo	C340513037001 12/08/2015	19,81%
María Gloria Lluglluna Flores y Víctor Quistial Ubidia	C340513037001 12/08/2015	19,81%
Luis Enrique Lluglluna Flores e Irene Roció Tenelanda Pallo	C340513037001 12/08/2015	19,81%
José Hernán Lluglluna Flores	C380640822001 18/08/2015	19,81%
Mario Patricio Chillogana Galarza y María Irene Shuguli Flores	C340513037001 12/08/2015	20,76%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**5) Macrolote Camilo Flores Cumbal(5205476)**

**Linderos:**

**Norte:** 13,47m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 13,47m con calle la floresta.

**Este:** 65,50m con lote 6 de Ángela Flores.

**Oeste:** 71,90m con Lote 8 de Fausto Flores.

**Superficie:** 749,11 m<sup>2</sup>

**Ventas Posteriores:**

- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Pedro Reinaldo Mesa Barahona y María Amparo Flores Lluglluna**, el **12,84%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Ángel Ramón Farinango Ulcuango y María Eulalia Flores Lluglluna** el **13,17%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a **Marcia Edulvina Flores Lluglluna**, **13,79%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de

-432-  
 CUADRO DE  
 PREMIOS Y ROS.

mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Edwin Rolando Flores Lluglluna y Fernanda Maribel Rosero Ubidia el 12,42%**.

- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Juan Carlos Toazo Semanate y Mónica Soledad Flores Lluglluna, 13,31%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Cesar Iván Flores Lluglluna y Sonia Maribel Coba Farinango el 11,30%**.
- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 15 de mayo de 2014 ante el notario cuadragésimo cuarto del cantón Quito Doctora Úrsula Solá Coello e inscrita el 22 de julio de 2014, el señor Camilo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Galo Fabián Granda Jaramillo y María Patricia Flores Lluglluna el 13,20%**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Camilo Flores Cumbal	C340513044001 12/08/2015	9,97%
Pedro Reinaldo Mesa Barahona y María Amparo Flores Lluglluna	C340513035001 12/08/2015	12,84%
Ángel Ramón Farinango y María Eulalia Flores Lluglluna	C340513044001 12/08/2015	13,17%
Marcia Edulvina Flores Lluglluna	C340513044001 12/08/2015	13,79%
Edwin Rolando Flores Lluglluna y Fernanda Maribel Rosero Ubidia	C340513044001 12/08/2015	12,42%
Juan Carlos Toazo Semanate y Mónica Soledad Flores Lluglluna	C340513044001 12/08/2015	13,31%
Cesar Iván Flores Lluglluna y Sonia Maribel Coba Farinango	C340513044001 12/08/2015	11,30%
Galo Fabián Granda Jaramillo y María Patricia Flores Lluglluna	C340513044001 12/08/2015	13,20%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**6) Macrolote Fausto Eduardo Flores Cumbal(5205477)**

**Linderos:**

**Norte:** 12,39m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 12,39m con calle la floresta.

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"

- 427 -  
 CUADRO NÚMERO  
 TREINTA Y UNO

**Este:** 71,90m con lote 7 de Camilo Flores.  
**Oeste:** 77,50m con Lote 9 de Ma. Efigenia Flores.  
**Superficie:** 747,90 m<sup>2</sup>

**Ventas Posteriores**

- Mediante escritura de compraventa de derechos y acciones celebrada el 26 de mayo de 2004 ante el notario Sexto del cantón Quito doctor Héctor Vallejo e inscrita el 21 de junio de 2004 el señor Fausto Eduardo Flores Cumbal vende a los cónyuges **Jorge Luis Brasales Atiencia y María Rufina Casa Flores el 40,11%**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Fausto Eduardo Flores Cumbal	C380640821001 18/082015	59,89%
Jorge Luis Brasales Atiencia y María Rufina Casa Flores	C180401501001 29/102015	40,11%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

**7) Macrolote María Efigenia Flores Cumbal(5205478)**

**Linderos:**

**Norte:** 11,53m con calle Guillermo Valdiviezo.  
**Sur:** 11,53m con calle la floresta.  
**Este:** 77,50m con lote 8 de Fausto Flores.  
**Oeste:** 83m con Lote 10 de Laura Flores.  
**Superficie:** 720,10 m<sup>2</sup>

**Ventas Posteriores:**

- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 22 de febrero de 2006 ante el notario vigésimo séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo Elmir e inscrita el 17 de mayo de 2006, la señora María Efigenia Flores Cumbal y Manuel Pallo Chonta vende a los cónyuges **Segundo Alfonso Ayala Ruiz y Blanca Fabiola Calderón Flores el 27,22%**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
María Efigenia Flores Cumbal	C340513043001 12/08/2015	72,78%
Segundo Alfonso Ayala Ruiz y Blanca Fabiola Calderón Flores	C340513034001 12/08/2015	27,22%
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>

-430-  
CÓPIAS  
TREINTA  
-8

**8) Macrolote Laura Flores Cumbal (5205479)**

**Linderos:**

**Norte:** 8,12m con calle Guillermo Valdiviezo.

**Sur:** 13,52m con calle la floresta.

**Este:** 83m con lote 9 de María Flores.

**Oeste:** 88,10m con calle La Joya.

**Superficie:** 847,70 m<sup>2</sup>

**Ventas Posteriores:**

- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 19 de junio de 2003 ante el notario vigésimo séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo Elmir e inscrita el 27 de junio de 2003, la señora Laura Flores Cumbal vende a los cónyuges **Marco Vinicio Vergara Flores e Isabel Cansino Guerrero el 23,59%**.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
COPROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE
Laura Flores Cumbal	C340513042001 12/08/2015	76,41%
Marco Vinicio Vergara Flores e Isabel Cansino Guerrero	C340513041001 12/08/2015	23,59%

**CONCLUSIONES:**

- Existen 8 macrolotes, los cuales se adjudicaron Mediante escritura de partición de 28 de enero de 2002, suscrita ante notario vigésimo séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir e inscrita el 13 de febrero de 2002 a favor: Rosa María Flores Cumbal, María Asunción Flores Cumbal, Ángela Flores Cumbal, Fausto Eduardo Flores Cumbal, Camilo Flores Cumbal, María Efigenia Flores Cumbal, Laura Flores Cumbal, María Esperanza Flores Cumbal, Carlos Sebastián Flores Guano y Mario Flores Pallo.
- Posteriormente se realizan ventas de porcentajes de derechos y acciones, posesiones efectivas y donaciones a favor de varias personas.
- Por cuanto se ha justificado la tenencia legal de la propiedad por parte de todos los copropietarios, la legalización de dicho asentamiento es procedente.

- 429 -  
 CARROCIEROS  
 DE ITOZ Y NUEVE



**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	5205471	5205472	5205473	5205474				
	5205476	5205477	5205478	5205479				
Clave Catastral:	1440901006	1440901007	1440901008	1440901009				
	1440901011	1440901012	1440901013	1440901014				
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	A37(A1002-35(VU))							
Lote mínimo:	1000m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(R2) residencial mediana densidad					
Número de lotes	32	NOTA:						
Consolidación:	88%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas Adoquinadas	0%	Aceras	NA	Bordillos	NA
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100 %
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje 1	3m						
	Pasaje 2	3m						
	Pasaje 3	3m						
Área Útil de Lotes	5.335,13	m <sup>2</sup> .	69,64%					
Área de Vías y Pasajes	572,16	m <sup>2</sup> .	7,48%					
Faja de Protección por Quebrada (Lotes)	448,05	m <sup>2</sup>	5,85 %					
Faja de Afectación Vial	12,78	m <sup>2</sup>	0,17%					
Área Total	6.368,12	m <sup>2</sup> .	83,14%					
Área de Relleno de Quebrada en Lotes	1.292,49	m <sup>2</sup> .	16,86%					
Área de Levantamiento Topográfico	7.660,61	m <sup>2</sup> .	100%					

-428-  
CUATROCIENTOS  
VEINTE Y  
OCHO

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
		6
	8	92,39
	9	85,62
	10	91,66
	11	91,28
	12	90,80
	13	94,50
	15	126,05
	16	127,91
	17	128,07
	18	157,06
	19	76,18
	20	85,78
	21	105,14
	22	95,22
	23	101,80
	24	99,66
	25	98,89
	26	96,62

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 004256 con fecha 30 de Noviembre del 2015, emitido por el Administrador de la Delicia, en el que se adjunta el informe técnico 095-UTYV-15 emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración La Delicia.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 2071 que contiene el informe borde superior de quebrad, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, con fecha 25 de Noviembre del 2015.</li> <li>Oficio N° 0012706, que contiene el informe de cabidas , linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 10 de Diciembre del 2015</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N°157 AT-DMGR-2015, con fecha 25/11/2015</li> <li>Informe de Nomenclatura N°4064 que contiene la nomenclatura del Barrio emitido por la EPMMOP con fecha 01 de Diciembre del 2015.</li> <li>Informe Técnico N° 01 UERB-AZLD 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 10 de Diciembre del 2015 emitido por Arq. Mónica Paola Carrera Pérez, RT-UERB " LA DELICIA"</li> </ul>
-----------------------	---

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 11 - 427 -

CONDOMINIOS  
 UERB 491ETE

**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANO**

- Consulta de datos del predio:
  - N° 559932 de fecha 2015-12-04
  - N° 559934 de fecha 2015-12-04
  - N° 559935 de fecha 2015-12-04
  - N° 559936 de fecha 2015-12-04
  - N° 559937 de fecha 2015-12-04
  - N° 559939 de fecha 2015-12-04
  - N° 559940 de fecha 2015-12-04
  - N° 559941 de fecha 2015-12-04

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO**

- Factura N° 001-001-002494128

**EMPRESA ELECTRICA QUITO S.A.**

- Factura N° 001-007-002328632

**PLANOS**

- Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Sergio Frutos, con fecha Diciembre 2015

1 CD con el archivo magnético.

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"** son las siguientes: Adoquinado 100%
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será cinco años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"**

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 12

- Las zonificación se cambia a: D3 (D203-80) forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos: 2 pisos, COS planta baja: 80%, COS total: 160%, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"**, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 13 años de existencia, con 88% de consolidación de viviendas, se aprueban los pasajes peatonales; Pasaje Peatonal 1 de 3m ; Pasaje Peatonal 2 de 3m; Pasaje peatonal 3 de 3m.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ"**, está conformado por 32 lotes, signados del uno al treinta y dos.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: Comité Pro mejoras del Barrio "San José" está conformado por 32 lotes, de los cuales entran como lotes por excepción los detallados a continuación: 6,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26.
- Los lotes 1,3,7,8,14,19,20,21,27,29,31, se encuentran parcialmente en faja de protección por Borde Superior de Quebrada.
- Los lotes 1,3,7,14, 19,20,27,29,31 se encuentran parcialmente en Área de Relleno de Quebrada.
- El lote 19 se encuentra totalmente en área de Relleno de Quebrada y Faja de protección de Quebrada.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 1 es de 649,80 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 675,02 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 25,22 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 3,88% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 2 es de 826,62 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1027,33 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 200,71 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 24,28% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.

- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 3 es de 790,20 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 936,15 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 145,95 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 18,47% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 4 es de 800,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1013,72 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 213,72 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 26,71% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 5 es de 749,11 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 983,54 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 243,43 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 31,29% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 6 es de 747,90 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 998,29 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 250,39 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 33,48% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.
- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 7 es de 720,10 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 1041,38 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 321,28 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de:

CONSEJEROS  
URBOTE 7  
603100

44,62% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.

- Según el área determinada en la escritura para el: Macrolote 8 es de 847,70 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico es de 985,17 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 137,47 metros cuadrados, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos. el macrolote en mención tienen un porcentaje de: 16,22% encontrándose los predios claramente delimitados, supera el ETAM, razón por la cual se deberán aplicar la Ordenanza 269.

Según el informe No. 157 AT DMGR 2015 de 25 de noviembre de 2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo manifiesta que presenta un Riesgo Moderado y expresa que es factible para continuar con el proceso de regularización y que deberán cumplir las siguientes recomendaciones:

“Tomar en cuenta el 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 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 de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.”

En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 y sus Reformatorias N°447 y N°432.

Los predios que tienen la zonificación (ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que son *zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones*; y, *define zonas en riesgo de edificación*

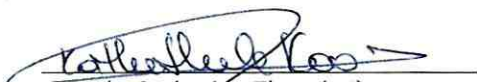
*condicionada. Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes , ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de protección de Quebradas , 118 áreas de protección de cuerpos de agua , ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes. Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB.*



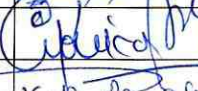

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio “San José de Pomasqui”, que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo ya que parte de los terrenos de los macrolotes están sobre el relleno de quebrada, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, y no saber cómo fueron rellenados, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción, acciones que deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente y las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la norma ecuatoriana de la construcción (NEC-11), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la agencia metropolitana de control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Los cortes de terreno que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal u otro material y ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que sirvan para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso, dependiendo del tipo de construcción.
- Coordinar con la **EPMMOP** para verificar el trazado de la red vial al barrio, asegurando su estabilidad, y de los desbroces de terrenos generados en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes; y, considerar el criterio técnico de **EPMAPS** para determinar el factor de seguridad por la implantación del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo.

**SOLICITUD**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN JOSÉ** parroquia Pomasqui, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 Ab. Catherine Thur de Koos  
 Coordinadora "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. OMAR GARCÍA CEDEÑO RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	16/12/2015	
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	16/12/2015	
ELABORADO POR:	ARQ. MÓNICA CARRERA PÉREZ RESPONSABLE TÉCNICO	16/12/2015	
REVISADO POR :	AB. CATHERINE THUR DE KOOS COORDINADORA UERB-DELICIA	16/12/2015	

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSÉ" 17 - 421 -

WARRINGTONS  
 VIEJE  
 UTO



Oficio N° 920-DMGR-2015

Quito, 02 DIC 2015

Licenciado  
Pablo Melo

**DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO (E)**  
Presente.-

Abogada  
Catherine Thur de Koos

**COORDINADORA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA ADMINISTRACIÓN LA DELICIA**  
Presente.-


De mi consideración:

En atención al oficio N° 997-UERB-2015 del 17 de noviembre de 2015; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N°157-AT-DMGR-2015; elaborados por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** del sector denominado:

- San José de Pomasqui

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

Atentamente,

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

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

DIRECCION METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS  
Venezuela N5-78 y Mejía – Teléfono: 3952300 ext. 12342

-10-  
diez

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 19/11/2015**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio	
X: 782374; Y: 9993412 Z: 2538 msnm aprox.	LA DELICIA	POMASQUI	SAN JOSE DE POMASQUI	
Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle Guillermo Valdivieso y Calle del Buen Pastor	Regular		OF. No. 997-UERB-2015;	S/N
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "San José de Pomasqui" <b>Número Predial escritura 1:</b> 5205471 al 5205479 <b>Clave catastral escritura 2:</b> 1440901006 al 1440901014			

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
ÁREA	9 macro lotes pertenecientes al barrio, con un área total de 7653,46 m <sup>2</sup>				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente es de <b>Agrícola Residencial</b> en su totalidad.				
RELIEVE	El terreno donde está asentado la población se localiza dentro de la parroquia Pomasqui. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2545 m.s.n.m. y los 2530 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 15 metros. El terreno presenta dos tipos de pendientes: una ladera ondulada con suave pendiente en un 40%, con una inclinación que va desde los 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie y el resto del terreno posee una ladera con moderada pendiente, con una inclinación que va desde los 12 a 25% o de 6 a 15 grados.				
N° Edificaciones	18				
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Med lagua Otro.	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con zinc y eternit (mediaguas); el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth; Además se expresa que existen casas de una, dos y tres plantas con los materiales descritos anteriormente.				
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>	
		40	50	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 trabado con cemento, ladrillo	Losa, eternit y zinc.	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia servicios básicos (si/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	si	si	si	si	si
Otro tipo de información física relevante	El acceso al barrio es por calles adoquinadas desde la Av. Manuel Córdova Galarza. Existe infraestructura para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. El Barrio en análisis está asentado sobre una quebrada que se desconoce cómo fue rellenada años atrás, la misma que tiene dirección Este-Oeste, que al momento de la inspección se encontraba seca.				

**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**

**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km del asentamiento humano San José de Pomasqui.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Flujo de Lodo	2007	Abril	Calle el Buen Pastor	49 metros
Inundación	2007	Abril	Barrio Moran	303 metros
Inundación	2007	Abril	Calle Pérez Reyna	189 metros
Inundación	2011	Abril	Parte baja de la entrada al barrio	476 metros

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
	X	X	X
Tipo	Moderada-Alta	Intensidad Baja Moderada	Caída de ceniza de menor peligro

**4.1 Amenazas Geológicas -Movimientos en masa**

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

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo, adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos. Y según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona que presenta tres valores de susceptibilidad de movimientos en masa, estos valores son: **Bajo (45%) Moderado (50%) y Alto (5%)**; distribuidos por toda la zona de estudio. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Favorable** en un 100%; de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a secuencias de materiales volcánicos, los cuales presentan en la parte inferior una posible avalancha volcánica (clasto-soportado), que se encuentra medianamente consolidada; supra yaciendo a este depósito volcánico se encuentran capas de ceniza volcánica (color café-amarillento), las cuales se encuentran intercaladas con pequeñas capas de lapilli y horizontes de aproximadamente 1cm de arena color gris. El material volcánico que se encuentran sobre la avalancha volcánica, no se encuentra consolidado, por lo cual se ven afectados por la erosión que ha causado pequeños desprendimientos de material que se depositan en el interior de la quebrada. Toda esta secuencia volcánica se encuentra cubierta por una capa de suelo orgánico de color café negruzco.

**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	1	2	1	2	1	2	1	2
1	0-5	X	< de 30°	X	< 10 m		No fisurado	X	Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m	X	Regular		Ocasional		Poco estable		Humedecido	
3	10-20		de 45° a 60°		50-100 m		Escombros		Permanente		Inestable		Afloramiento	
4	>20-30		de 60° a 90°		>100 m		Fisurado		Crecido		Crítico		Si/Saturado	



**En la actualidad:**

- Cobertura de suelo: Con las edificaciones y los pocos espacios con pastos, arbustos interandinos y cultivos de ciclo corto
- Uso del suelo: Agrícola Residencial.
- Drenajes: Por el alcantarillado y sumideros las vías se observan que recorren a favor de la pendiente.

**4.2 Sismos**

**4.2.1 Descripción de la amenaza por sismos**

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

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

**4.2.2 Factores agravantes/atenuantes**

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

<b>Distancia del borde de quebrada</b>	Algunos espacios de los macrolotes se encuentran sobre el relleno de quebrada.
<b>Pendiente</b>	El terreno posee dos valores de pendientes: de 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados (40%) y 12 a 25% o de 6 a 15 grados (60%; zonas puntuales)
<b>Profundidad de Quebrada</b>	N/A
<b>Cima de colina/loma</b>	Ladera ondulada con suave pendiente (en un 20% del terreno), y una ladera con moderada pendiente (en un 80% del terreno; zonas puntuales)
<b>Relleno de Quebrada</b>	Aproximadamente en 100 metros hacia el lado nor este

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos los 9 macrolotes, los cuales están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo. Y respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el norte del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta dos tipos de pendientes: ladera ondulada con suave pendiente y laderas con moderada pendiente. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea **Moderado** casi en su totalidad, y **Alto** en ciertas zonas del terreno.

### 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 50% de las construcciones presentan una **Vulnerabilidad Media** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular ya que la mayoría de vías o accesos de entrada están adoquinadas con drenajes laterales para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Media** en temporada de lluvias.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "San José de Pomasqui" se encuentra dentro de la Parroquia de Pomasqui. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos y medios recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se manifiesta que carecen de transporte urbano directo. El área total es de 7.653,46 m<sup>2</sup> incluyendo todas las edificaciones y 01 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 90% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan.

**7 RECOMENDACIONES**

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432);

Los Predios que tienen la zonificación(ZR), en el cuadro N°10 del Anexo 11, que establece que *son zonas urbanizables en riesgo donde se debe conservar la vegetación existente o su reforestación y se prohíbe todo tipo de construcciones;* y, *define zonas en riesgo de edificación condicionada.* Y en el caso de afectaciones o cercanía a las quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a *construcciones Sismo resistentes.* Por lo tanto el AHHYC conjuntamente con el profesional técnico responsable del barrio deberá ordenar el territorio y reestructurar el proyecto en función de las condiciones de la normativa manteniendo lo dispuesto en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB.

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para continuar la legalización de sus construcciones en el barrio "San José de Pomasqui", que en las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso así lo amerita. Y para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-

resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad constructiva de las viviendas y el tipo de suelo ya que parte de los terrenos de los macrolotes están sobre el relleno de quebrada, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos y no saber cómo fueron rellenos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción, acciones que deben ser ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente y las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Los cortes de terreno que están a la intemperie a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal u otro material y ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar el proceso erosivo hacia las construcciones, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento o un colapso dependiendo del tipo de la construcción.
- Coordinar con la **EPMMOP** para verificar el trazado de la red vial al barrio, asegurando su estabilidad, y de los desbroces de terrenos generados en los cortes efectuados para la apertura de los pasajes; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para determinar el factor de seguridad por la implantación del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo.

## 8 SOPORTES Y ANEXOS

### 8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 El barrio "San José de Pomasqui" sobre el ramal de quebrada rellena.





8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio



8.1.3 Corte de terreno y servicios basicos para el manejo de agua de escorrentia



8.1.4 Pendiente del sector y uso del suelo (agricultura)





**9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPAS TEMATICOS**

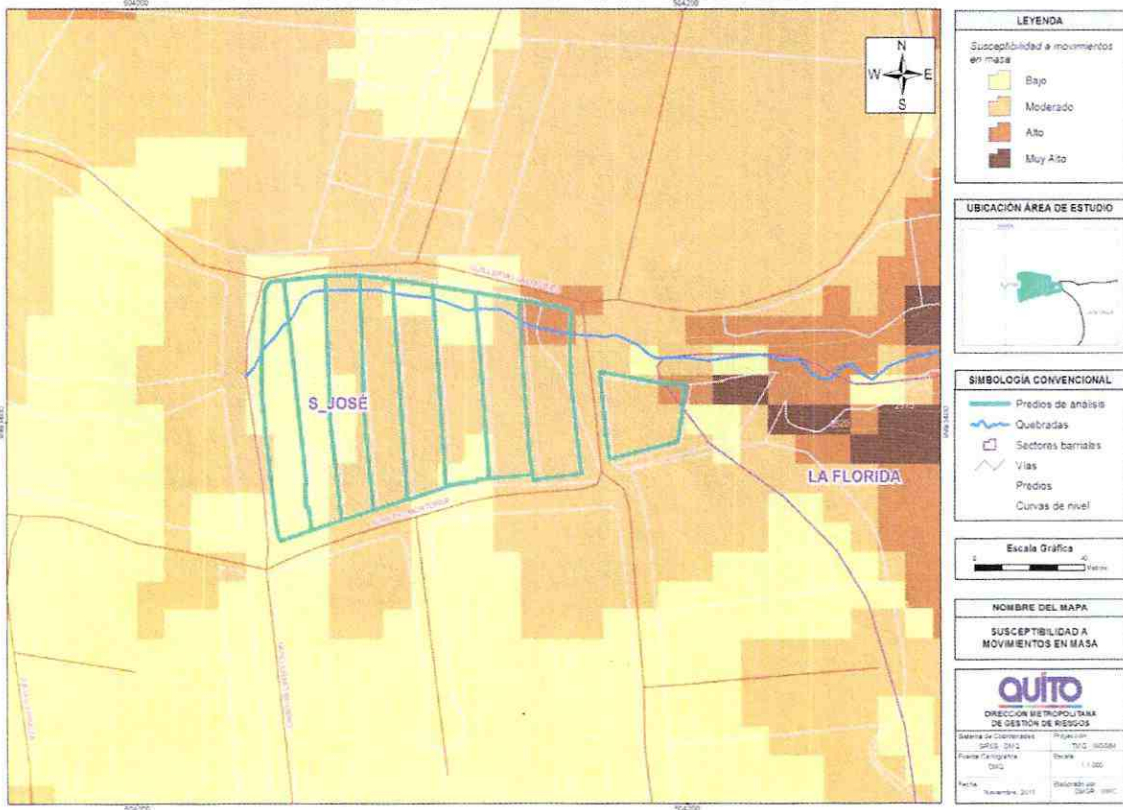
**9.1.1 Ubicación**

AHHYC SAN JOSE DE POMASQUI - PARROQUIA POMASQUI - ADMINISTRACIÓN LA DELICIA

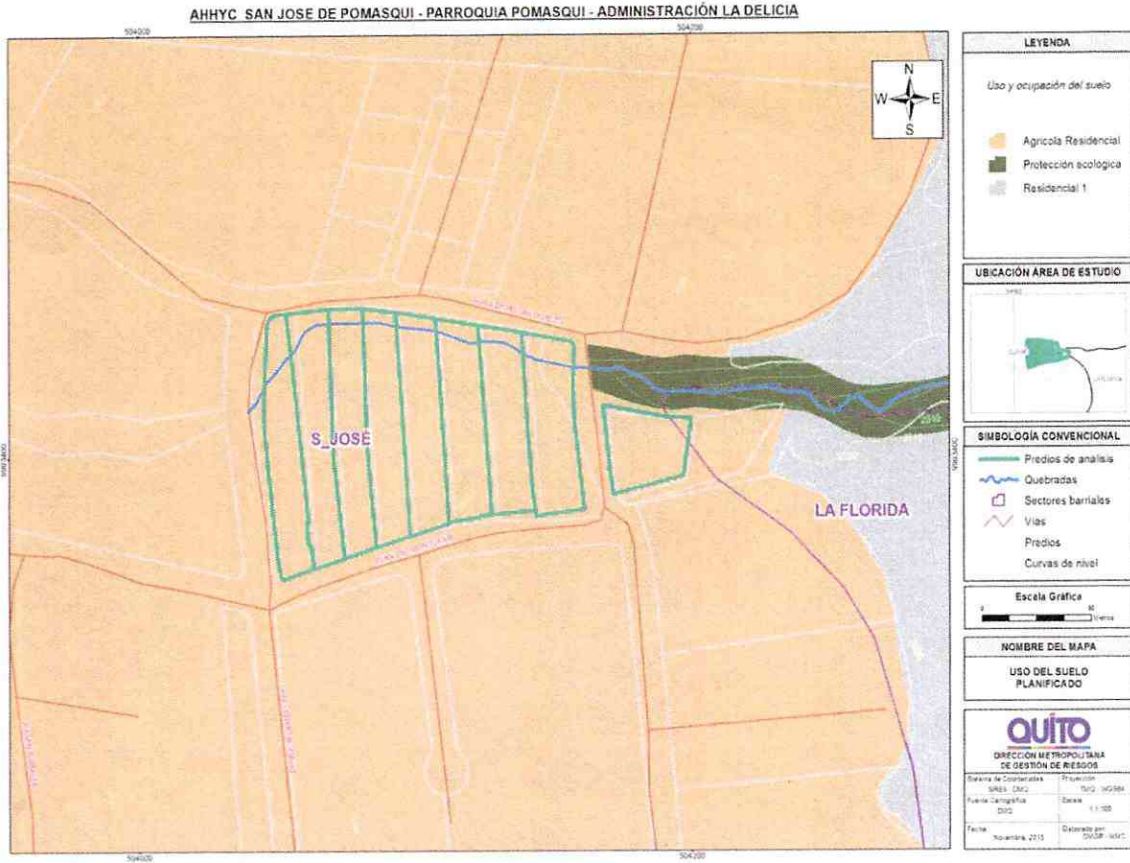


**9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa**

AHHYC SAN JOSE DE POMASQUI - PARROQUIA POMASQUI - ADMINISTRACIÓN LA DELICIA



9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

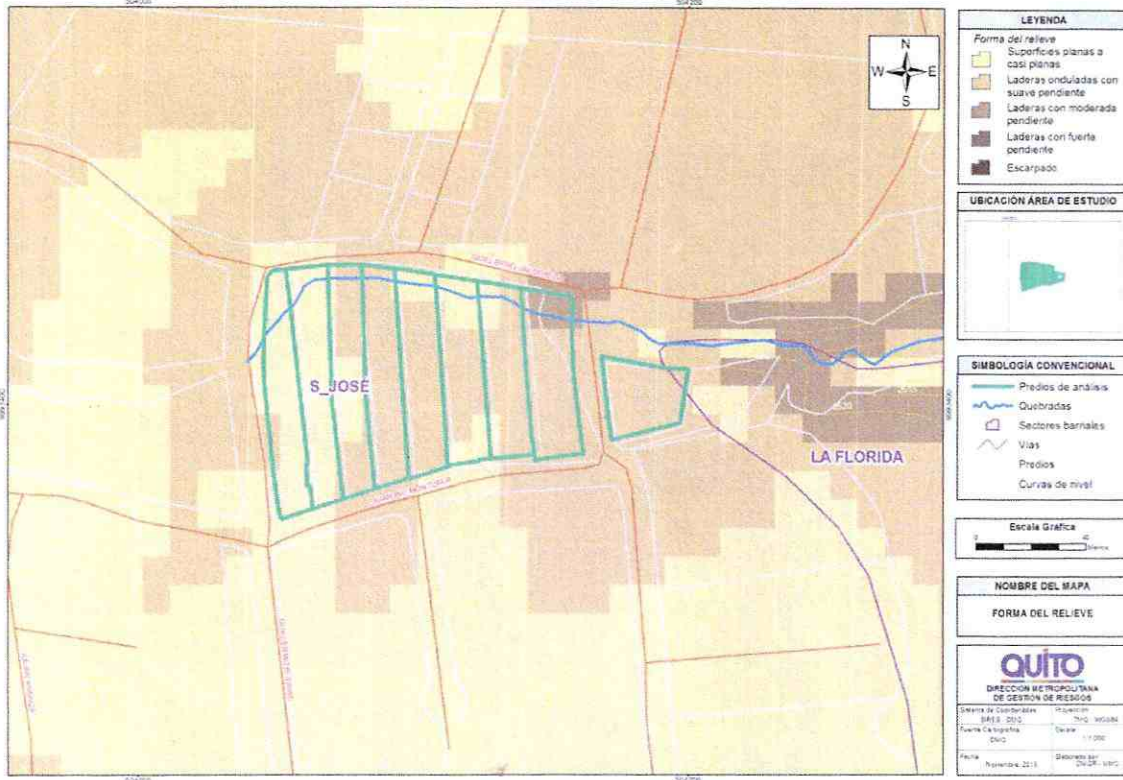


9.1.4 Estabilidad Geomorfológica



9.1.5 Pendientes

AHYC. SAN JOSE DE POMASQUI - PARROQUIA POMASQUI - ADMINISTRACIÓN LA DELICIA



10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	19/11/2015 20/11/2015	
Ing. Luis Albán	Geólogo DMGR	Revisión	24/11/2015	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	25/11/2015	