

Oficio No.: SG- 0297  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-194301

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5327381, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cuendina Albornoz", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0035, 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5327381, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cuendina Albornoz", a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:


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

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.


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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

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

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

*[Handwritten signature and date: 19/01/2018]*

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No.

**A**

0035

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194301

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5327381, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cuedina Albornoz"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG0010 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5327381 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cuedina Albornoz".

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

Atentamente,

*[Handwritten signature of Dr. Mauricio Rodas Espinel]*

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

Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora 13:45

Nº. HOJAS - 003 -

Recibido por: *[Handwritten signature]*



0123  
diez  
veintitres

## 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, gestiona procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Cuendina Albornoz” tiene una consolidación del 91.67%; al inicio del proceso de regularización contaba con 52 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 48 beneficiarios.

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

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

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

### CONSIDERANDO:

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

U122  
ciento  
veintidos.

### ORDENANZA No.

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

**Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

**Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

**Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*

**Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

**Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

**Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el

## ORDENANZA No.

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 21 de diciembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio" Oficina Central; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 19-UERB-OC-SOLT-2017, de 21 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Cuendina Albornoz" a favor de sus copropietarios.

**En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**



**ORDENANZA No.**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5327381 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "CUENDINA ALBORNOZ" 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 "Cuendina Albornoz" ubicado en la parroquia Amaguaña, 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 *at* considerándolo de interés social.

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

Zonificación actual:	A1(A602-50)
Lote mínimo:	600 m <sup>2</sup>
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 2
Número de lotes:	12
Clasificación del Suelo	(SRU) Suelo Rural

## ORDENANZA No.

Área útil de lotes:	5.982,43m <sup>2</sup>
Área de Pasajes:	985.75m <sup>2</sup>
Área Afectación Vial (LOTES)	259,75m <sup>2</sup>
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	169.08m <sup>2</sup>
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	163,48m <sup>2</sup>
Área a ser transferida al Municipio 1	73,86m <sup>2</sup>
Área a ser transferida al Municipio 2	86,24m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Área Total)	7,720,59m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 12, signados del uno (1) al doce (12) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados a excepción de los lotes 1 y 5 modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D4(D303-80); Lote mínimo: 300m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fabrica; Uso Principal del Suelo (RR2) Residencial Rural 2.

Los Lotes 1 y 5 mantendrán la zonificación vigente esto es A1(A602-50); Lote mínimo: 600m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR2) Residencial Rural 2.

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

**Artículo 5.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: lotes 6, 8 y 9.

**Artículo 6.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Cuendina Albornoz" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 332.56m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

0120  
ciento  
veinte.


ORDENANZA No.

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Lote N°4	-	11.54m	169,08m <sup>2</sup>
	Sur:	Pasaje N15C	-	10.44m	
	Este:	Área a ser transferida al Municipio 1	-	15,23m	
	Oeste:	Lote N° 5	-	15.87m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Pasaje N15C	-	9.94m	163,48m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote N° 12	-	8.45m	
	Este:	Área a ser transferida al Municipio 2	-	18.27m	
Oeste:	Lote N° 6	-	17.91m		

**Artículo 7.- De la Afectación Vial (Áreas a ser transferidas al Municipio).**- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "Cuendina Albornoz", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 160.1m<sup>2</sup> del Área Municipal establecidas en la faja de afectación vial, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO					
Área a ser transferida al Municipio 1	Norte:	Lote N°4	-	5.26m	73,86m <sup>2</sup>
	Sur:	Pasaje N15C	-	4,74m	
	Este:	Calle E13A de los Floripondios	-	14.98m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	15.23	
Área a ser transferida al Municipio 2	Norte:	Pasaje N15C	-	4,71m	86,24m <sup>2</sup>
	Sur:	Lote N°12	-	4,95m	
	Este:	Calle E13A de los Floripondios	-	18,26m	

## ORDENANZA No.

	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	18.27m	
--	---------------	-------------------------------------	---	--------	---

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

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

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Cuendina Albornoz” 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. 300-AT-DMGR-2017, fecha 18 de Diciembre del 2017, el mismo que establece:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Cuendina Albornoz” de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “Cuendina Albornoz” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en los Lotes 1, 2, y 5 que son colindantes con la vía y presentan cortes de talud sin protección. Para estos lotes el Riesgo es Moderado Mitigable frente a Movimientos en Masa.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “Cuendina Albornoz” de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.*

## ORDENANZA No.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC "Cuendina Albornoz" de la Parroquia Amaguaña, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.

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

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

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

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

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

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

## 7 RECOMENDACIONES

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

- Los propietarios/poseionarios de los lotes 1, 2, y 5, que presentan taludes viales de 2 a 3 metros de altura, deben garantizar la seguridad y estabilidad del suelo, para lo cual se recomienda que se conserve la cobertura vegetal existente, pero que adicionalmente se implementen canales o zanjas en la parte alta con el fin de proteger el borde y la cara del talud. De manera particular, se sugiere que los árboles de eucalipto ubicados cerca del borde del talud en el Lote 1 sean cortados para alivianar peso y prevenir que sus raíces generen grietas en el suelo y provoques el colapso/derrumbe del talud, y además que pueda afectar tanto a la infraestructura vial como red eléctrica existente.

## ORDENANZA No.

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas (lotes 1, 2, 3, 4 y 5). En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia los sistemas de alcantarillado.*

### **Para el riesgo sísmico:**

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

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

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

## ORDENANZA No.

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

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

**Artículo 9.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Cuendina Albornoz" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de .... años de existencia, con 91.67% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

PASAJE N15E DE LOS MANZANOS 6.00 m

PASAJE N15C 6.00m

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

Calzadas	100%
Agua Potable	50%

## ORDENANZA No.

Alcantarillado	50% ✓
Electricidad	50% ✓

**Artículo 11.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cuendina Albornoz” plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cuendina Albornoz” se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Cuendina Albornoz” quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social “Cuendina Albornoz” deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;



0117  
catorce  
diecisiete

## ORDENANZA No.

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

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

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

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

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

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

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

**ORDENANZA No.**

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

**Abg. Diego Cevallos**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de**  
**Quito**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**


El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... del 20...- Quito,

Abg. Diego Cevallos  
**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**

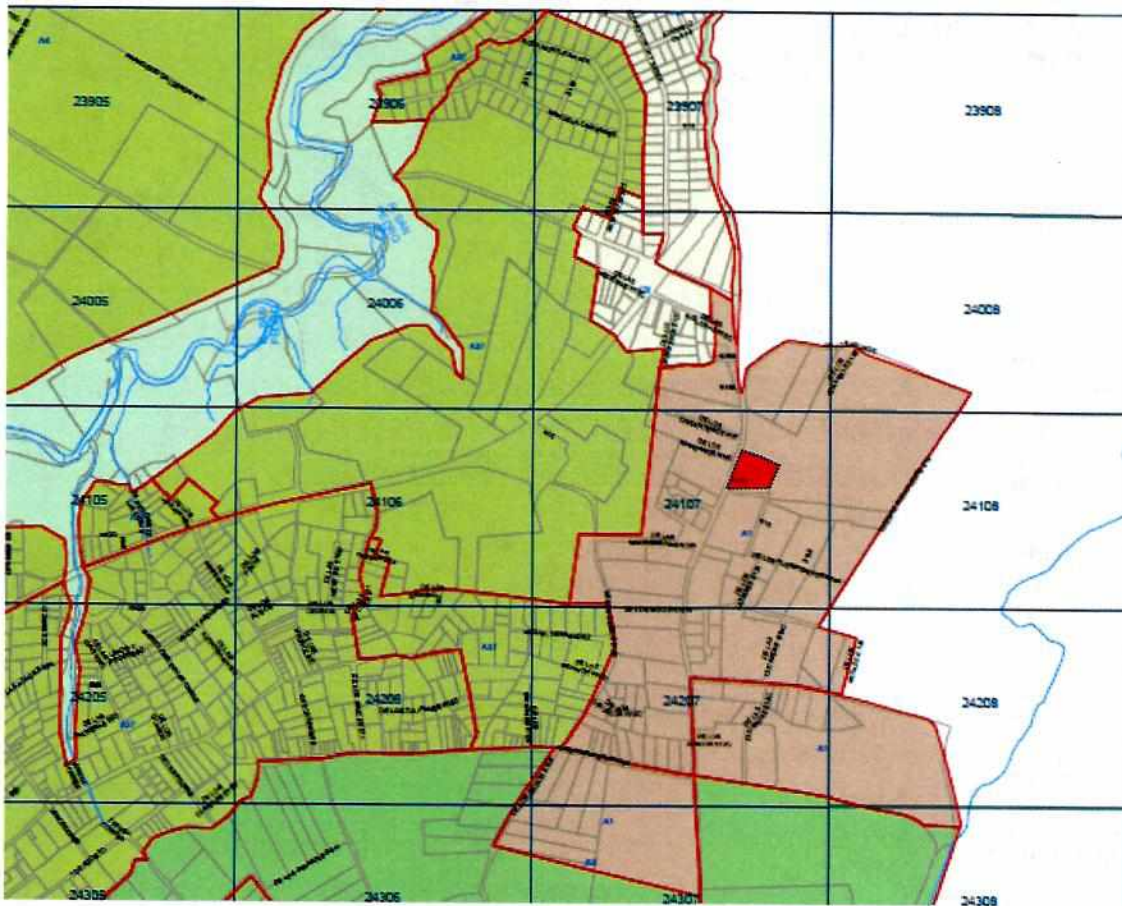
**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas   
Espinel  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

0131  
ciento  
treinta y  
uno

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "CUENDINA ALBORNOZ", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 115 ZCH  
INFORME Nº. 19-URB-OC-SOLT-2017**

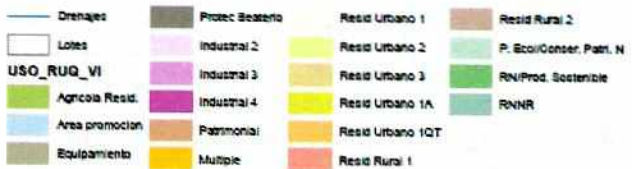
**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:**

**"CUENDINA ALBORNOZ"**

Parroquia: AMAGUAÑA  
Barrio/Sector: CUENDINA  
Administración Municipal: LOS CHILLOS





## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

EL asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se encuentra ubicado en la parroquia Amaguaña; surge aproximadamente en el año de 1965 producto de las adjudicaciones de huasipungos a los ex trabajadores de la hacienda Cuendina "Sánchez" en el marco de la Reforma Agraria, donde se transfiere un huasipungo al señor Tomás Nacimba, por consiguiente la población que conforma el barrio está compuesta mayoritariamente por personas que poseen relaciones de parentesco.

En la actualidad suman 52 años de asentamiento y tienen una consolidación del 91.67%, no han dejado espacios verdes pero se encuentran aledaños a un estadio del barrio.

De la inspección realizada por el equipo de la UERB-OC se observó que el asentamiento cuenta parcialmente con los servicios básicos, en función que solo abastecen a los lotes que colindan con la vía principal, los demás tienen el servicios de junta de agua y el 50% de los lotes cuentan con medidor de luz, además de alcantarillado; los pasajes internos están en tierra por lo que no cuentan con obras de infraestructura, los moradores del sector son de escasos recursos económicos, en un 85% no tienen una estabilidad laboral, lo que impide cubrir la canasta básica, se dedican a QQDD, empleadas domésticas, carpinteros, choferes, razón por lo cual se recomienda considerar de interés social al asentamiento humano de hecho y consolidado.

El Asentamiento no cuenta con una organización social, sin embargo se han organizado para conformar una directiva AD-HOC, con el objetivo principal de obtener la

seguridad jurídica sobre sus tierras y poder así gestionar los servicios básicos y obras de infraestructura; nombrando al Sr. Andres Nacimba representante del asentamiento.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	CUENDINA ALBORNOZ
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Andrés Nacimba
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	52 años
<b>CONSOLIDACION:</b>	91.67%
<b>Nº DE LOTES:</b>	12
<b>No. PROPIETARIOS</b>	10
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	48
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de asamblea de fecha 28 de enero de 2017, nombrando al representante del asentamiento.</li> <li>• Listado de Copropietarios.</li> </ul>

### INFORME LEGAL

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO: "CUENDINA ALBORNOZ"**

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Cuendina Albornoz", se encuentra asentado sobre un macro Lote de terreno situado en la Parroquia de Amaguaña, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

**LOTE DE TERRENO**

**PARROQUIA AMAGUAÑA**

**LINDEROS:**

Norte.- Con Terrenos de Benedicto Nacimba y Lorenzo Nacimba.

Sur.- Con terrenos de Hacienda.

Este.- Con terrenos de Hacienda.

Oeste.- Con carretera pública.

**SUPERFICIE: 6.655m<sup>2</sup>**

**PROPIETARIOS:**

1. GUSTAVO GUALLICHICO NASIMBA Y MARIA SUSANITA NASIMBA NASIMBA
2. JOSE GABRIEL NACIMBA ÑACASHA Y MARIA VIRGINIA NACIMBA NACIMBA
3. JOSE LUIS OÑA NACIMBA Y ROSA JULIA NACIMBA LOACHAMIN, casados;  
JOSE ALONSO NACIMBA NASIMBA y ALICIA CAROLINA ORDOÑEZ QUIMBA.
4. MERCEDES GUALLICHICO NASIMBA casada con GERMAN NASIMBA NASIMBA;  
JUAN CARLOS GUALLICHICO NACIMBA, casado con FANNY MARIA NACIMBA RUIZ;  
MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA casada con JOSE MANUEL HUANUNA ANDRANGO;  
JOSE ANDRES NACIMBA NACIMBA Y ROSA ELENA GUALLICHICO GUACHAMIN
5. MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA casada con JOSE MANUEL HUANUNA ANDRANGO
6. TOMAS NACIMBA

**FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE**

1. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de abril de 2010, ante el Notario Vigésimo Séptimo de Quito, Dr. Fernando Polo, inscrita el **21 de abril de 2010**, José Aurelio Nasimba Andrango, soltero, venden a favor de GUSTAVO GUALLICHICO NASIMBA Y MARIA SUSANITA NASIMBA NASIMBA, casados, el 5% de derechos y acciones del lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
2. Mediante escritura de compra, otorgada el 25 de agosto de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el **14 de octubre de**

0129  
credo  
veintinueve

**2009**, María Clementina Nasimba Sinnilín, viuda, venden a favor de JOSE GABRIEL NACIMBA ÑACASHA Y MARIA VIRGINIA NACIMBA NACIMBA, casados, el 5% de derechos y acciones del lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.

3. Mediante escritura de compra, otorgada el 11 de agosto de 2009, ante el Notario de Rumiñahui, Dra. Eliana Calero, inscrita el **30 de septiembre de 2009**, María Josefina Nasimba Sinailín, vende a favor de JOSE LUIS OÑA NACIMBA y ROSA JULIA NACIMBA LOACHAMIN, casados el 20% y a; y JOSE ALONSO NACIMBA NASIMBA y ALICIA CAROLINA ORDOÑEZ QUIMBA, casados, el 5%, los derechos y acciones, esto es el 25%, de los derechos y acciones del lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
  
4. Mediante escritura de compra, otorgada el 14 de agosto de 2009, ante el Notario Suplente de Rumiñahui, Dra. Eliana Calero, inscrita el **24 de septiembre de 2009**, Beatriz Nasimba Sinailín, venden los derechos y acciones que le corresponde esto es el **25%**, distribuidos de la siguiente manera: a favor de MERCEDES GUALLICHICO NASIMBA casada con GERMAN NASIMBA NASIMBA el 6.67%; JUAN CARLOS GUALLICHICO NASIMBA, casado con FANNY MARIA NACIMBA RUIZ el 6.67%; MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA, casada con JOSE MANUEL HUANUNA ANDRANGO el 6.66%; y JOSE ANDRES NACIMBA NACIMBA casado con ROSA ELENA GUALLICHICO GUACHAMIN, el 5% de los derechos y acciones del lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
  
5. Mediante escritura de compra, otorgada el 12 de julio de 1993, ante el Notario Décimo Sexto de Quito, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **6 de agosto de 1993**, María Clementina Nasimba Sinnilín, venden a favor de JOSE MANUEL HUAÑUÑA ANDRANGO y MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA, el 20% de los derechos y acciones es decir la quinta parte del lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
  
6. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 07 de octubre de 2009, ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, Dr. Fernando Polo, inscrita en el Registro de la Propiedad el **19 de octubre 2009**, se concede la Posesión efectiva del causante **Tomás Nacimba Sinailin** a favor de su nieto, José Aurelio Nacimba Andrango.

7. Mediante transferencia de dominio hecha por el IRAC, el 3 de marzo de 1965, por una parte la Sra. Inés Albornoz, transfiere a favor de TOMAS NACIMBA del ex Huasipunguero de la hacienda Cuendina Sánchez, inscrito el 8 de marzo de 1965, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 6.655m2.

7.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 21 de mayo de 2009, ante el Notario del Cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad el **2 de junio 2009**, se concede la Posesión efectiva del causante **Tomás Nacimba Sinailin** a favor de su hija, BEATRIZ NACIMBA SINAILIN.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES			
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO		
PARROQUIA	AMAGUAÑA		
CERTIFICADO	C180457499001		
FECHA	22/02/2017		
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR		
Existe una demanda de fecha 20 de octubre 2016, existe un auto dictado por el Juez de la Unidad Judicial con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, donde dispone la inscripción de la demanda de Reivindicación.			
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE	
1	GUSTAVO GUALLICHICO NASIMBA Y MARIA SUSANITA NASIMBA NASIMBA	5	5
2	JOSE GABRIEL NACIMBA ÑACASHA Y MARIA VIRGINIA NACIMBA NACIMBA,	5	5
3	JOSE LUIS OÑA NACIMBA Y ROSA JULIA NACIMBA LOACHAMIN, casados;	12,5	25
4	JOSE ALONSO NACIMBA NASIMBA y ALICIA CAROLINA ORDOÑEZ QUIMBA.	12,5	
5	MERCEDES GUALLICHICO NASIMBA casada con GERMAN NASIMBA NASIMBA;	6,67	25
6	JUAN CARLOS GUALLICHICO NACIMBA, casado con FANNY MARIA NACIMBA RUIZ;	6,67	
7	MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA casada con JOSE MANUEL HUANUNA ANDRANGO;	6,66	



8	JOSE ANDRES NACIMBA NACIMBA Y ROSA ELENA GUALLICHICO GUACHAMIN	5	
9	MARIA FLORENCIA NACIMBA NACIMBA casada con JOSE MANUEL HUANUNA ANDRANGO	20	20
10	TOMAS NACIMBA ( <b>DERECHOS SOBRANTES</b> )	20	20
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	TOMAS NACIMBA SINAILIN
	HEREDEROS	BEATRIZ NACIMBA SINAILIN
	NOTARIA	RUMIÑAHUI - DR. CARLOS MARTINEZ
	OTORGAMIENTO	21-may-09
	INSCRIPCION	02-jun-09

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	TOMAS NACIMBA SINAILIN
	HEREDEROS	JOSE AURELIO NACMBA ANDRANGO
	NOTARIA	VIGESIMO SEPTIMA - DR. FERNANDO POLO
	OTORGAMIENTO	07-oct-09
	INSCRIPCION	19-oct-09

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Cuendina Albornoz", se encuentra asentado sobre un macro lote de una Superficie 6.655m<sup>2</sup>, ubicado en la parroquia de Amaguaña, del Cantón Quito.

Adquirido Mediante transferencia de dominio hecha por el IERAC, el 3 de marzo de 1965, por una parte la Sra. Inés Albornoz, transfiere a favor de TOMAS NACIMBA del ex Huasipunguero de la hacienda Cuendina Sánchez, inscrito el 8 de marzo de 1965, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 6.655m<sup>2</sup>.

Posteriormente los herederos realizaron la posesión efectiva y ventas de derechos y acciones en diferentes porcentajes mediante escrituras legalmente inscritas.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en La Merced, adquirido mediante

compra por Luis Alberto Anjo y otras ventas; Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

### INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	5327381							
<b>Clave Catastral:</b>	24107 02 001							
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A1(A602-50)							
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR2) Residencial Rural 2							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D4(D303-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>300m2</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre Línea de Fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RR2) Residencial Rural 2</b>					
<b>Cambio Clasificación del suelo</b>	<b>NO</b>	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural						
<b>Consolidación:</b>	91.67%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	50%	Electricidad	50%
<b>Número de lotes</b>	12							
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE DE LOS CAPULIES (PÚBLICA) 12.00m.			PASAJE N15E DE LOS MANZANOS 6.00 m.				
	CALLE N15A DE LOS FLORIPONDIOS (PÚBLICA) 8.00m.			PASAJE N15C 6.00m				
	CALLE E13A DE LOS FLORIPONDIOS (PÚBLICA) 10.00m.							
<b>Área Útil de Lotes</b>	5.982,43		m2.	77,49%				
<b>Área de Pasajes</b>	985.75		m2	12,76%				

0127  
ciento  
veintisiete

Área Afectación Vial (LOTES)	259,75	m2	3,36%
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	169,08	m2	2,19%
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	163,48	m2	2,12%
Área a ser transferida al Municipio 1	73,86	m2	0,96%
Área a ser transferida al Municipio 2	86,24	m2	1,12%
Área bruta del terreno(Área Total)	<b>7,720,59</b>	m2.	<b>100%</b>

Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en Relación al Área Útil de los Lotes	<b>332,56</b>	m2.	<b>5,56%</b>
---	---------------	-----	--------------

SE APRUEBA LOTES QUE NO TIENEN EL ÁREA MÍNIMA:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	6	260.84
	8	267.89
	9	259.74

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 169,08m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote N°4	-	11.54m	
	Sur:	Pasaje N15C	-	10.44m	

	<b>Este:</b>	Área a ser transferida al Municipio 1	-	15,23m	
	<b>Oeste:</b>	Lote N° 5	-	15.87m	
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal 2</b>	<b>Norte:</b>	Pasaje N15C	-	9.94m	<b>163,48m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Lote N° 12	-	8.45m	
	<b>Este:</b>	Área a ser transferida al Municipio 2	-	18.27m	
	<b>Oeste:</b>	Lote N° 6	-	17.91m	

<b>ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO</b>					
<b>Área a ser transferida al Municipio 1</b>	<b>Norte:</b>	Lote N°4	-	5.26m	<b>73,86m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Pasaje N15C	-	4,74m	
	<b>Este:</b>	Calle E13A de los Floripondios	-	14.98m	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	15.23	
<b>Área a ser transferida al Municipio 2</b>	<b>Norte:</b>	Pasaje N15C	-	4,71m	<b>86,24m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Lote N°12	-	4,95m	
	<b>Este:</b>	Calle E13A de los Floripondios	-	18,26m	
	<b>Oeste:</b>	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	18.27m	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Regulación Metropolitana N° 646406, de fecha 13 de Diciembre del 2017.</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantación general / Ubicación / Cortes del terreno / Cortes de vías / Cronograma de obras / Cuadro de Áreas y Linderos, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Diciembre 2017.</li> </ul>
-----------------------	---

0126  
ciento  
veintiseis

<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 936-GP004808, con fecha 23 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</li></ul> <p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico N° 19-UERB-OC-2017 de fecha 27 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORME REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Memorando N° 120-CT-DGT-AMZCH, con fecha 15 de Mayo del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos.</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Resolución de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terrenos Resolución No. 455-2017 del 07 de Noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° SGSG-DGMR-AT-2017-1314, de fecha 18 de diciembre de 2017 e Informe No. 300-AT-DMGR-2017, fecha 18 de diciembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
--

## CONCLUSIONES:

### CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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."

### RIESGOS

- El informe No.300-AT-DMGR-2017, fecha 18 de Diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :

#### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*[Handwritten signature]*

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Cuendina Albornoz” de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Cuendina Albornoz” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en los Lotes 1, 2, y 5 que son colindantes con la vía y presentan cortes de talud sin protección. Para estos lotes el Riesgo es Moderado Mitigable frente a Movimientos en Masa.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Cuendina Albornoz” de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC “Cuendina Albornoz” de la Parroquia Amaguaña, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.

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

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

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

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

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

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

## 7 RECOMENDACIONES

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

- Los propietarios/poseedores de los lotes 1, 2, y 5, que presentan taludes viales de 2 a 3 metros de altura, deben garantizar la seguridad y estabilidad del suelo, para lo cual se recomienda que se conserve la cobertura vegetal existente, pero que adicionalmente se implementen canales o zanjas en la parte alta con el fin de proteger el borde y la cara del talud. De manera particular, se sugiere que los árboles de eucalipto ubicados cerca del borde del talud en el Lote 1 sean cortados para aliviar peso y prevenir que sus raíces generen grietas en el suelo y provoquen el colapso/derrumbe del talud, y además que pueda afectar tanto a la infraestructura vial como red eléctrica existente.
- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas (lotes 1, 2, 3, 4 y 5). En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia los sistemas de alcantarillado.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Cuendina Albornoz", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Cuendina Albornoz", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

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

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

saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.

#### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

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

#### **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- Se plantea el cambio de zonificación, para los lotes: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12; y para los lotes: 1 y 5 se mantiene la zonificación vigente.

#### **LOTES POR EXCEPCIÓN**

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 6, 8 y 9.



0124  
 ciento  
 veinte  
 cuatro

**ÁREAS VERDES Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO**

- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "CUENDINA ALBORNOZ", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes 332,56 m2 y como área a ser transferida al Municipio 160.10 m2 sumando .

**VIAS**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "CUENDINA ALBORNOZ", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 52 años de existencia, con 91.67% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

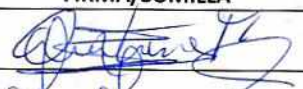
**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "CUENDINA ALBORNOZ", parroquia "Amaguaña", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LIZARZABURU  
 Delegado de la Dirección UERB –  
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/2017	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2017	