

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** En sesión extraordinaria realizada el 10 de octubre de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

**1.2.-** El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SG-3278, de 11 de octubre de 2018, a fojas 393 a 394 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial las observaciones planteadas en primer debate en la sesión extraordinaria de 10 de octubre de 2018.

**1.3.-** Mediante oficio UERB-045-2019 de 16 de enero de 2019, a foja 402 del expediente, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", Ab. Karina Subía, remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, en el que señala que dicho asentamiento cumple con la normativa legal para su regularización.

**1.4.-** En sesión ordinaria realizada el 14 de febrero de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

**1.5.-** El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el día lunes 15 de abril de 2019, mediante resolución No. 238 de la misma fecha, resolvió devolver a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia, en función de que se realice un nuevo análisis del mismo.

1.6.- La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria del 17 de abril de 2019, analizó conoció y resolvió sobre el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Rumicucho Bajo I" y emitió su dictamen al respecto, para conocimiento del Concejo Metropolitano.

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

Mediante informe No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2016 a fojas 334 a 347 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

## 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 17 de abril de 2018, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5040262, sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Promejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha.

Atentamente,

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

Lcdo. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Abg. Miguel Coro  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	R. Delgado	PGC	17/04/2019	

(2016-508802)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Ivone Von Lippke		
Eddy Sánchez		
Miguel Coro		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

## 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 la ocupación informal del suelo de 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 Comité Pro mejoras del Barrio “Rumicucho Bajo I”, tiene una consolidación del 54.54%, al inicio del proceso de regularización contaba con 20 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 22 años de asentamiento y 132 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 copropietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

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

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2017-177, de sesión ordinaria de 10 de julio de 2017, expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

Visto el Informe No. IC-O-2018-018, de sesión ordinaria de 18 de enero de 2018, 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,** 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, 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;

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 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. 0147 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. 0147 de 9 de diciembre de 2016, 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 28 de junio del 2016 en la Administración Zonal La Delicia, integrada por: Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) UERB-AZLD; Arq. Juan Carlos Echeverría, Responsable Técnico UERB-AZLD; Ab. Sebastián Mata Navas, Responsable Legal

## ORDENANZA No.

UERB-AZLD; Ab. María Cristina Villacis, Directora Jurídica Zonal La Delicia; Sr. Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia; Ing. Andrea Criollo, Delegada de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal La Delicia; Arq. Pablo Ortega Delgado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Ing. Doris Tatés, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° **002-UERB-LD-SOLT-2016**, de 20 de junio del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Rumicucho Bajo I”.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO No. 5040262 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “RUMICUCHO BAJO I”, 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 “Rumicucho Bajo I”, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Rumicucho Bajo I”, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

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

ORDENANZA No.

<b>Zonificación actual:</b>	H7 (A602H-25)/A31 (PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(H) Áreas Históricas
<b>Uso principal:</b>	(AR) Agrícola residencial/ (PE/PCN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Número de lotes:</b>	33
<b>Área útil de lotes:</b>	26.797,58m <sup>2</sup>
<b>Faja de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada en Lotes:</b>	1.308,11m <sup>2</sup>
<b>Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada:</b>	2.058,91m <sup>2</sup>
<b>Área verde:</b>	2.635,02m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	6.089,57m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Área Total):</b>	38.889,19m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 33, signados del uno (1) al treinta y tres (33), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación para los 33 lotes, conforme se detalla a continuación: D12 (302-50); forma de ocupación: D Sobre Línea de Fabrica; Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Número de pisos 2, COS planta baja: 50%, COS total: 100%, Uso principal: (RR1) Residencial Rural 1, y mantendrán A31 (PQ)/ (PE) Protección Ecológica/ Áreas naturales.

Para los lotes 8, 7, 15, 18, 27, 32, y 33: se mantendrá A31 (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones del suelo ni edificaciones; y (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones del suelo ni edificaciones, (PE) Protección Ecológica/ Áreas Naturales.

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

**Artículo 5.- Del Área Verde.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y comunales un área total de 2.635,02 m<sup>2</sup>, del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:



ORDENANZA No.

ÁREA VERDE 1					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  2.635,02 m2
	Norte:	PASAJE SN		86,58m	
	Sur:	Lote 8	-	86,97m	
	Este:	PASAJE SN	-	30,98m	
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR	-	29,99m	

**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 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 La Delicia, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", deberá 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. 096-AT-DMGR-2018, de 18 de abril de 2018 el mismo establece que:

**"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez analizada el riesgo técnico al AHHYC "Rumicucho Bajo I" de la Parroquia San Antonio de Pichincha, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC "Rumicucho Bajo I" en general presenta Riesgo Moderado Mitigable debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza significativa, ni tampoco condiciones de exposición importantes, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas a todo el barrio.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC "Rumicucho Bajo I" de la Parroquia San Antonio de Pichincha presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, características del suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).*

## ORDENANZA No.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "Rumicucho Bajo I" y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable.

Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

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

### **Nota Aclaratoria**

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

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (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:**

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en los pasajes de tierra afirmada y dentro de cada predio para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores. Se debe procurar conducir de manera técnica el agua lluvia hacia la quebrada y no arrojar escombros, ni basura.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes afectados con cortes de terreno de poca altura deberán protegerlos con cobertura vegetal (césped o pasto de clima seco) así como las

## ORDENANZA No.

*vertientes de la quebrada colindante para prevenir su erosión y posibles deslizamientos superficiales.*

- *Los propietarios de los lotes colindantes con el borde superior de la Quebrada de Shaigua (Lotes No. 07, 08, 15, 18, 27, 32 y 33) deberán respetar la franja de protección establecida por la Dirección Metropolitana de Catastro.*

### **Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios 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 "Rumicucho Bajo I", 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 "Rumicucho Bajo I", 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:**

## ORDENANZA No.

- *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 AHHC "Rumicucho Bajo I" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.*

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

**Artículo 8.- De las vías y pasajes.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", contempla un sistema vial de uso público debido a que este es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 22 años de existencia, con 54,54% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza. Se aprueban las calles y el pasaje con los siguientes anchos:

CALLE E5	8.00m	PASAJE S/N	8.00m
CALLE E5B	8.00m.		
CALLE E5C	8.00m		
CALLE E5D	8.00m		
CALLE N8N CAÑARIS	8.00m		

**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%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Agua Potable:	10%

## ORDENANZA No.

Alcantarillado:	30%
Energía Eléctrica:	10%

**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 ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado 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 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal La Delicia realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

El Instituto Metropolitano de Patrimonio mediante Memorando No.IMP-DIDPP-2017-263-958, de 24 de abril, remite el informe técnico, en el que en su parte pertinente señala:

- *“(…) Con el fin de realizar modificación de zonificación en la zona inspeccionada, sin que afecte al área arqueológica de Rumicucho, es necesaria la ejecución de un **Monitoreo Arqueológico** cuando se realicen movimientos de suelos para la realización de bordillo, aceras, así como plintos y cadenas.*
- *Se extiende la misma recomendación para la construcción de vivienda en las áreas que aún no se halla libres.*
- *Así también, para la aplicación de medidas de mitigación y amortiguamiento, con el fin de no afectar las posibles evidencias culturales que pudieren existir en el lugares, es fundamental la presencia de instituciones encargadas de precautelar los elementos históricos culturales como el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y las respectivas Secretarías Municipales (…)”*

**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 del Barrio “Rumicucho Bajo I”, 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.

## ORDENANZA No.

**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 del Barrio "Rumicucho Bajo I", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará 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 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 15.- 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 16.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

Dr. Eduardo del Pozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Ab. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

ORDENANZA No.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2019.- Quito,

Ab. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Resolución No. C- **238**  
Quito D.M., 15 ABR 2019

Señores  
**ALCALDÍA METROPOLITANA**  
**CONCEJALAS Y CONCEJALES METROPOLITANOS**  
**ADMINISTRACIÓN GENERAL**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA**  
**UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presentes.-

De mi consideración:


El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública extraordinaria realizada el lunes 15 de abril de 2019, luego de conocer el Informe No. IC-O-2019-047, emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, literal d), 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, **RESOLVIÓ:** devolver a la Comisión de Ordenamiento Territorial, el expediente del proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", a favor de sus copropietarios, a fin de que se requiera el informe legal de la Procuraduría Metropolitana, con relación a la posibilidad de limitar la posibilidad de subdividir lotes en el asentamiento en referencia, conforme las observaciones formuladas en el primer debate.

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:	Diego Cevallos Salgado	SGC	2019-04-15	

Ejemplar 1: Destinatarios  
Ejemplar 2: Auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo





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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1. La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1030-2016 de 17 de agosto de 2016, a fojas 354 del expediente, remite el expediente integro No. 97-AZLD, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2. La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 10 de julio de 2017, analizó la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 002-UERB-AZLD-SOLT-2016, a fojas 334-347 del expediente, el Ing. Omar García Cedeño, Coordinador (E) 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:

"(...)

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	Zonificación	D12(302-50) / 31 (PQ)
		Lote Mínimo	300m2
	SI	Forma de Ocupación	(D) Sobre línea de fábrica (PQ) Protección de quebrada
		Uso Principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 2

“(...)”

2.2. Mediante Informe Técnico N° 64-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 356-DMGR-2015, de 26 de mayo de 2015, a fojas 9 del expediente, el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*“(....) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHYV “Rumicucho Bajo I” de la Parroquia San Antonio de Pichincha se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Mitigable** ante la inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamiento, hundimientos y vulnerabilidades descritas.*

*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 (...).”*

2.3. Mediante Memorando No. IMP-DIDPP-2017-263-958, de 24 de abril, adjunto al oficio No. 1278 de 21 de abril de 2017, del Instituto Metropolitano de Patrimonio, a fojas 363 del expediente, la Arq. Angélica Arias B. remite el informe técnico, en el que se su parte pertinente señala:

- *“(....) Con el fin de realizar modificación de zonificación en la zona inspeccionada, sin que afecte al área arqueológica de Rumicucho, es necesaria la ejecución de un **Monitoreo Arqueológico** cuando se realicen movimientos de suelos para la realización de bordillos, aceras, así como plintos y cadenas.*
- *Se extiende la misma recomendación para la construcción de vivienda en las áreas que aún no se hallan libres.*
- *Así también, para la aplicación de medidas de mitigación y amortiguamiento, con el fin de no afectar las posibles evidencias culturales que pudieren existir en el lugares, es fundamental la presencia de instituciones encargadas de precautelar los elementos históricos culturales como el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y las respectivas Secretarías Municipales (...).”*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:


La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 10 de julio de 2017, 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 asigne a los lotes fraccionados del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Rumicucho Bajo I”, el cambio de zonificación a D12(302-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica, Lote Mínimo: 300m<sup>2</sup>, Uso Principal de Suelo: (RR1) Residencial Rural 1; y, manteniendo la clasificación de suelo en (SRU) Suelo Rural. Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 002-UERB-AZLD-

SOLT-2016, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; de las recomendaciones de riesgo constantes en el Informe Técnico N° 64-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 356-DMGR-2015, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; y, el Memorando No. IMP-DIDPP-2017-263-958, adjunto al oficio No. 1278 de 21 de abril de 2017, del Instituto Metropolitano de Patrimonio.

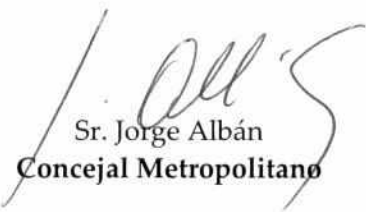
Se deja constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio; y; finalmente se dispone la actualización del Certificado de Gravámenes.

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

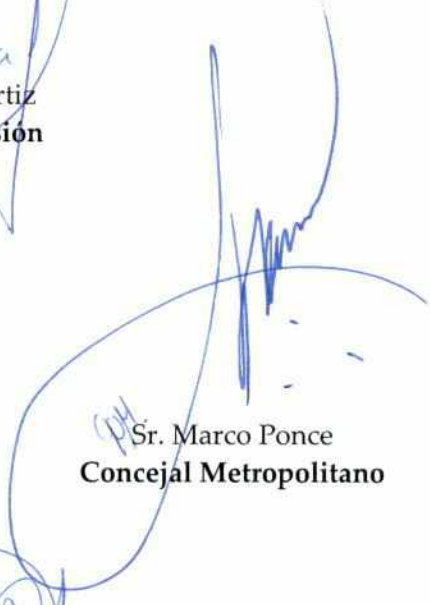
Atentamente,



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





Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**



Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**



Abg. Eduardo del Pozo  
**Concejal Metropolitano**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-07-13	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2017-07-13	

(2016-508802)



364  
descente present  
y cuatio

# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL COMITÉ PRO MEJORAS DE BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - PARROQUIA SAN ANTONIO DE PICHINCHA



ANOS DE ASENTAMIENTO:	20 Años	CONSOLIDACIÓN:	54,54 %
NÚMERO DE LOTES:	33	POBLACIÓN BENEFICIADA:	132 Hab.
ZONIFICACIÓN:	D12(D302-50) / A31)PQ)		
LOTE MÍNIMO:	300 m2		
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:	(D) Sobre línea de fábrica (A) Aislada		
USO PRINCIPAL:	(RR1) Residencial Rural 1/(PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural		
CLASIFICACION DEL SUELO:	(SRU) Suelo Rural		
INFORME DE RIESGOS:	Nº. 096-AT-DMGR-2018	Riesgo Moderado Mitigable	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	26.797,58	m2	ÁREA VERDE 8,83%
ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN POR BODE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LOTES	1.308,11	m2	
ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN POR BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	2.058,91	m2	
AREA VERDE	2.635,02	m2	
ÁREA DE VÍAS Y PASAJES	6.089,57	m2	Derechos y Acciones UERB-AZLD
ÁREA BRUTA TOTAL:	38.889,19	m2	

Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	90 %	Calzada	0%
Alcantarillado	70 %	Aceras	0%
Energía Eléctrica	90 %	Bordillos	0%

598



Oficio No.: SG- 3278  
Quito D.M., 11 OCT. 2018  
Ticket GDOC:

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

*Asunto: Observaciones del primer debate de Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados, de 10 de octubre de 2018.*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate de los proyectos de Ordenanza sobre asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social conocidos en primer debate en Sesión Extraordinaria de 10 de octubre de 2018, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

1. **Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5784806, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Vientos de Esperanza", a favor de sus copropietarios.**
  - a) **Concejal Jorge Albán Gómez:**
    - Solicita que se presente de manera más clara el trazado vial del sector, con una propuesta vial más consolidada.
  - b) **Concejal Luis Reina Charonro:**
    - Señala que deben graficarse de manera más clara cuáles son las intenciones de vías y vías abiertas en el sector, así como las áreas de equipamiento, detallando si están dentro del asentamiento o a qué distancia se encuentra.

394

denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", a favor de sus copropietarios.

a) Concejal Carlos Páez Pérez:

- Manifiesta su preocupación por lo que va a suceder con los macro lotes colindantes, ya que se trata de una zona aislada.

b) Concejal Jorge Albán Gómez:

- Considera que los macro lotes referidos por el Concejal Páez van a ser subdivididos de hecho a futuro, por lo que hay que plantear una planificación para el sector.

c) Concejal Sergio Garnica Ortiz:

- Señala que para segundo debate debe contarse con un informe legal sobre las observaciones que anteceden, pues no se puede limitar la subdivisión de lotes, toda vez que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece los requisitos legales para que proceda una subdivisión, razón por la que no se podría limitar el derecho de los propietarios.

3. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 249083, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Mirador El Cóndor", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Susana Castañeda:

- Solicita se incluya un considerando y un artículo relacionado con la gestión de riesgos en función de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127, estableciendo la condición en los informes de regulación metropolitana para los predios con riesgo alto.

4. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 5784265 y 5784267, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "El Rey", a favor de sus copropietarios.

a) Concejal Luis Reina Chamorro:

- Señala que el artículo 6 hace referencia a lotes ubicados en el sector "El Rey".

adjudicar este tipo de predios, lo que generaría un problema al hacer las escrituras individuales.

**b) Concejal Carlos Páez Pérez:**

- Señala que el 40% del asentamiento está afectado por riesgo de subsidencia, por lo que no se debería aceptar que se siga construyendo sobre esos lotes, por lo que solicita que se realice una precisión en el sentido de establecer cuáles son los lotes afectados, y no regularizar los lotes que no están ocupados, por el riesgo que presentan.

**c) Concejala Susana Castañeda:**

- Solicita se actualice el informe de consolidación pues existen contradicciones entre lo señalado por la Unidad Especial Regula Tu Barrio y el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

**5. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5190925, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Catzuqui de Moncayo" Etapa II, a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Soledad Benítez:**

- Solicita que se dé cumplimiento a lo previsto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales respecto del pronunciamiento de la Autoridad Agraria Nacional sobre el cambio de clasificación del suelo.

**b) Concejal Luis Reina Chariorro:**

- Solicita que al área verde y área de protección que pasarán a ser Municipales se les asigne una denominación particular que permita tener claro cuál es su naturaleza.

**6. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5131427, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "El Rancho" a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Solicita se incluya un considerando y un artículo relacionado con la gestión de riesgos en función de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210, reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 127, estableciendo la condición en los informes de regulación metropolitana para los predios con riesgo alto.

393



Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que las mismas elaboren el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 10 de octubre de 2018, en la que se realizó el primer debate de los proyectos normativos objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2018 10 11	

Ejemplar 1: Destinatarios  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes  
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo  
CC: **Con copia junto con expedientes originales**  
Ejemplar 5: Secretaría de las Comisión de Ordenamiento Territorial  
Ejemplar 6: Unidad Especial Regula Tu Barrio

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
 DENOMINADO: COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"**

**EXPEDIENTE N° 97 AZLD – LA DELICIA  
 INFORME No. 002-UERB-AZLD-SOLT-2016**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"**

Parroquia: SAN ANTONIO  
 Barrio/Sector: RUMICUCHO  
 Administración Zonal: LA DELICIA

**Uso de Suelo Principal**

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

*347 -  
 Presidentes  
 wanda y  
 siete*

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", se encuentra ubicado en la parroquia San Antonio del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal La Delicia, el cual tiene un 54,54% de consolidación y 20 años de asentamiento.

Se considera que la población de este Asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades físicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como: alimentación, vivienda, educación; y agua potable.

De igual forma dentro del Asentamiento se visibiliza un alto grado de desempleo y por tal una carencia de ingresos económicos y a su vez un nivel bajo de los mismos.

Las características de las construcciones se visualizan de la siguiente manera: en algunos casos han sido fabricadas de hormigón y cemento armado, en la mayoría de los casos son de mampostería trabada y cubiertas con zinc y eternit.

Con estos antecedentes, el Asentamiento Humano es considerado de **Interés Social**, y debe ser intervenido por la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra y generar de esta manera un acceso a los servicios básicos de los cuales carecen en el Asentamiento.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I" surge a raíz de la venta en derechos y acciones por parte de los cónyuges Rafael Chipantaxi Iñacasha y María Antonia Tiban Chubaya un grupo de personas.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I" cuenta con una organización Ad-hoc, una directiva actualizada a la presente fecha y su listado de socios. La Unidad Especial Regula tu Barrio ha realizado asambleas y reuniones en las cuales se ha socializado el proceso de Regularización.

El porcentaje de área verde que contribuye al Municipio de Quito es de 9,83%, el Asentamiento se encuentra ubicado en el área más consolidada de la parroquia San Antonio de Pichincha cercano al Estadio de Rumicucho.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	JOSÉ CHIPANTACI TIBAN
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	20 AÑOS ✓
<b>Nº DE LOTES:</b>	33
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	132
<b>INTERÉS SOCIAL:</b>	SI
<b>PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN:</b>	54,54 % ✓

345  
 Asentamiento  
 consolidado  
 7 años

#### ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD

#### LOTE DE TERRENO SIGNADO CON LA LETRA A SITUADO EN LA PARROQUIA SAN ANTONIO DE PICHINCHA

Mediante Acta de Adjudicación del IERAC protocolizada el 11 de septiembre de 1970, ante el notario doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 16 de julio de 1974, se adjudica a favor del señor **RAFAEL CHIPANTAXI IÑACASHA**, el lote de terreno signado con la letra A, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### LINDEROS GENERALES SEGÚN ESCRITURA GLOBAL:

- Norte:** Lote número ocho de María Santos C. en ciento noventa y cinco metros lote número diez de Nicolás Collaguazo C. en ciento cinco metros rumbo variable;
- SUR:** Con quebrada, en trescientos diez metros con rumbo variable;
- ESTE:** Lote número diez de Nicolás Collaguazo en ciento diez metros rumbo Norte diecisiete E.; y,
- OESTE:** Con el lote número ocho de María Santos C. en ciento diez metros con rumbo norte diecisiete Este.

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:** tres hectáreas ochenta y tres áreas

#### VENTAS POSTERIORES:

1. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 23 de octubre de 1991, ante el Notario Décimo Sexto, doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 1 de noviembre de 1991, Rafael Chipantaxi Iñacasha y su mujer María Antonia Tibán Chubay dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **ANA CUSTODIA CARRERA, de estado civil viuda, el 1,4%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
2. Mediante escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 15 de junio de 1993, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, doctor Nelson Chávez Muñoz, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 12 de noviembre de 1999, Rafael Chipantaxi Iñacasha y su mujer María Antonia Tibán Chubay dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **ANGEL GABRIEL ORTIZ SUASNAVAS y señora MERCY MAIRITA MORA ERRAEZ, el 10,20%**, de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
3. Mediante escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 16 de enero del 2004, ante el Notario sexto del cantón Quito, doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 17 de marzo del 2004, Rafael Chipantaxi Iñacasha (Viudo) da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **RAFAEL CHIPANTAXI TIBAN Y MARIA INES CADENA FARINANGO el 6,66%** de los derechos y acciones como gananciales que le corresponde, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

- 344 -  
trescientos  
cuarenta y cuatro

4. Mediante escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 16 de enero de 2004, ante el notario sexto del cantón Quito, doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 17 de marzo de 2004. Rafael Chipantaxi Iñacasha (Viudo) da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **SEGUNDO MANUEL QUISILEMA CHIPANTASIG y MARIA ROSA CHIPANTASIG TIBAN** el **7,095%** de los derechos y acciones como gananciales que le corresponde, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
5. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 24 de agosto de 2004, ante el notario público cuarto del cantón Quito, doctor Jaime Aillón Alban, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 01 de febrero del 2005, Rafael Chipantaxi Iñacasha (Viudo) da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **JOSE MANUEL CHIPANTASHI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA** el **2,61%** de los derechos y acciones como gananciales que le corresponde, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
6. Mediante escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 24 de agosto del 2004, ante el notario público cuarto del cantón Quito, doctor Jaime Aillón Alban, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 1 de febrero de 2005, Rafael Chipantaxi Iñacasha (Viudo) da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA MANUELA CHIPANTAXI TIVAN Y SEGUNDO MANUEL COLLAGUAZO CHIPANTAXI** el **2,513%** de los derechos y acciones como gananciales que le corresponde, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  - 6.1. Posteriormente mediante Escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 31 de octubre de 2014, ante el notario cuarto del cantón Quito, doctor Rómulo Joselito Pallo Quisilema, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 03 de diciembre del 2014, los señores María Manuela Chipantaxi Tivan Y Segundo Manuel Collaguazo Chipantaxi, por sus propios y personales derechos, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **JOSE FAUSTO MORALES GUACOLLANTES Y MARIA TERESA FUEREZ PEÑA** el **0.90%** de los derechos y acciones que les corresponden, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
  - 6.2. Mediante Escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 17 de julio del 2014, ante el notario sexagésimo octavo del cantón Quito, doctor Juan Francisco Arboleda Orellana, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 06 de agosto del 2014, los cónyuges Segundo Manuel Collaguazo Chipantaxi y María Manuela Chipantaxi Tivan, dan en venta y perpetua enajenación a favor de **LUIS MARCELO RAMOS RECALDE casado con Lucrecia Morales Carrera**, el **0,92%** de los derechos y acciones que les corresponden, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
7. Mediante escritura pública de Compra Venta de derechos y acciones otorgada el 16 de enero del 2004, ante el notario sexto del cantón Quito, doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 17 de marzo del 2004, Rafael Chipantaxi Iñacasha (Viudo) da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **JOSE MIGUEL CHIPANTASHI TIBAN Y MARIA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA** del **6.94%** de los derechos y acciones como gananciales que le corresponde, fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**POSESIÓN EFECTIVA**

- Mediante acta Posesión Efectiva ante el notaria vigésima séptima del cantón Quito, abogada Carmen Cárdenas Coronado, el 24 de febrero de 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de marzo de 2014, por medio de la cual se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Rafael Chipantaci Iñacasha a favor de sus hijos los señores: **MARIA ROSA CHIPANTACI TIBAN, MARIA MANUELA CHIPANTACI TIVAN, JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN, JOSE MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y RAFAEL CHIPANTACI TIBAN.**

**VENTAS POSTERIORES (HEREDEROS)**

1. Mediante escritura pública de compra venta de derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 03 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA ANTONIA CHIPANTACI SORIA Y CARLOS HERNAN ARMAS IBAÑEZ** el **1,4202%** en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
2. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 2 de octubre de 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **MARTHA ALICIA CHIPANTACI SORIA, de estado civil soltera, el 1.1247%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
3. Mediante Escritura Pública de Compra venta de derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 2 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **ALEXANDRA MARISOL CHIPANTACI SORIA Y SEGUNDO WILSON ANELOA TASHIGUANO** el **1,0991%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
4. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 12 de junio de 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 02 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **JOSE ANIBAL CHIPANTACI SORIA Y MARIA ESTHER AYO FLORES** el **1,1223%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
5. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 02 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA BLANCA CHIPANTACI SORIA Y LUIS ANTONIO FLORES ANELOA** el **1,1474%** de los derechos y acciones fincados

- en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
6. Mediante Escritura Pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 24 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **SONIA MARIBEL CHIPANTACI SORIA Y JORGE ANIBAL ANELOA ANELOA** el **1,1158%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  7. Mediante Escritura Pública de compraventa derechos y acciones otorgada el 12 de junio del 2014, ante el Notario Cuadragésimo Octavo, doctor Pool Martínez Herrera, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 02 de octubre del 2014, los cónyuges JOSE MANUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA DELIA CHIPANTACI SORIA Y WILSON ANTONIO ARMAS CRIOLLO** del **1,1249%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  8. Mediante Escritura Pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 17 de enero del 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de febrero de 2014, los cónyuges JOSE MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA LUISA CHIPANTACI COLLAGUAZO Y MIGUEL ANGEL NUÑEZ FLORES** el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  9. Mediante Escritura pública de Compra Venta de Derechos y Acciones otorgada el 17 de enero de 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de marzo de 2014, los cónyuges JOSE MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **MARIA MANUELA CHIPANTACI COLLAGUAZO Y SEGUNDO EDUARDO AYO TIBAN** el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  10. Mediante Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones otorgada el 17 de enero del 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de febrero del 2014, los cónyuges JOSE MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **JESSICA PATRICIA CHIPANTACI COLLAGUAZO, de estado civil soltera**, el **0,9916%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  11. Mediante escritura pública de Compraventa de Derechos y Acciones otorgada el 17 de enero del 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 03 de abril de 2014, los cónyuges JOSE MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARIA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **LUIS FÁBIAN**



**CHIPANTACI COLLAGUAZO Y VERONICA ALEXANDRA FLORES AYO** el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

12. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 17 de enero del 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 03 de febrero del 2014, los cónyuges **JOSÉ MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARÍA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA** dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **JOSE EDUARDO CHIPANTACI COLLAGUAZO Y MARIA DAHLA FLORES AYO** el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
13. Mediante escritura pública de Compraventa de Derechos y Acciones otorgada el 17 de enero de 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 04 de febrero de 2014, los cónyuges **JOSÉ MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARÍA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA** dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **MARÍA MATILDE CHIPANTACI COLLAGUAZO, de estado civil soltera**, el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.
  
14. Mediante escritura pública de Compraventa de Derechos y Acciones otorgada el 17 de enero del 2014, ante la notaria vigésima séptima del cantón Quito, Abogada Carmen Cárdenas Coronado, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 21 de febrero del 2014, los cónyuges **JOSÉ MIGUEL CHIPANTACI TIBAN Y MARÍA MARTINA COLLAGUAZO CAIZA** dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **MARIA ROSA CHIPANTACI COLLAGUAZO, de estado civil soltera**, el **0,9914%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**CERTIFICADO DE GRAVÁMENES REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

COPROPIETARIOS	CERTIFICADO NÚMERO	FECHA
CÓNYUGES SONIA MARIBEL CHIPANTACI SORIA Y JORGE ANIBAL ANELOA ANELOA	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES MARIA BLANCA CHIPANTACI SORIA Y LUIS ANTONIO FLORES ANELOA	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES JOSE ANIBAL CHIPANTACI SORIA Y MARIA ESTHER AYO FLORES	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES MARIA DELIA CHIPANTACI SORIA Y WILSON ANTONIO ARMAS CRIOLLO	C180436042001	13/06/2016
MARTHA ALICIA CHIPANTACI SORIA, SOLTERA	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES ALEXANDRA MARISOL CHIPANTACI SORIA Y SEGUNDO WILSON ANELOA TASHIGUANO	C180436042001	13/06/2016

340 -  
trescientos  
cuarenta

CÓNYUGES MARÍA ANTONIA CHIPANTACI SORIA Y CARLOS HERMAN ARMAS IBÁÑEZ ✓	C180436042001	13/06/2016
SEÑOR LUIS MARCELO RAMOS RECALDE POR SUS PROPIOS DERECHOS, CASADO CON LUCRECIA MORALES CARRERA ✓	C180436042001	13/06/2016
CONYUGES JOSE FAUSTO MORALES GUACOLLANTES Y MARIA TERESA FUEREZ PEÑA ✓	C180436042001	13/06/2016
CONYUGES JOSE EDUARDO CHIPANTACI COLLAGUAZO Y MARIA DALIA FLORES AYO ✓	C180436042001	13/06/2016
MARIA MATILDE CHIPANTACI COLLAGUAZO, SOLTERA ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES MARIA LUISA CHIPANTACI COLLAGUAZO Y MIGUEL ANGEL NUÑEZ FLORES ✓	C180436042001	13/06/2016
JESSICA PATRICIA CHIPANTACI COLLAGUAZO, SOLTERA ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES MARIA MANUELA CHIPANTASHI COLLAGUAZO Y SEGUNDO EDUARDO AYO TIBAN ✓	C180436042001	13/06/2016
MARIA ROSA CHIPANTACI COLLAGUAZO, SOLTERA ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES LUIS FABIAN CHIPANTACI COLLAGUAZO Y VERONICA ALEXANDRA FLORES AYO ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES JOSE MANUEL CHIPANTASHI TIBAN Y MARIA JULIANA SORIA ANELOA ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES MARIA MANUELA CHIPANTAXI TIVAN Y SEGUNDO MANUEL COLLAGUAZO CHIPANTAXI ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES SEGUNDO MANUEL QUISILEMA CHIPANTASIG Y MARIA ROSA CHIPANTASIG TIBAN ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES RAFAEL CHIPANTASI TIBAN Y MARIA INES CADENA FARINANGO ✓	C180436042001	13/06/2016
CÓNYUGES ANGEL GABRIEL ORTIZ SUASNAVAS Y MERCY MAIRITA MORA HERRAES ✓	C180436042001	13/06/2016
ANA CUSTODIA CARRERA, VIUDA DE CÁRDENAS ✓	C180436042001	13/06/2016
RAFAEL CHIPANTAXI IÑACASHA ✓	C180436042001	13/06/2016

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5040262 ✓							
Clave Catastral:	16614-01-002 ✓							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	H7 (A602H-25)/A31(PQ) ✓							
Lote mínimo:	600m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(H) Áreas Históricas/(A) Aislada ✓							
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial/A31(PQ)/(PE) Protección Ecológica/ Áreas naturales ✓							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D12 (302-50) /A 31 (PQ)					
	SI	Lote mínimo:	300m2 ✓					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de Fábrica (PQ) Protección de Quebrada ✓					
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial Rural 1					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	33	NOTA:						
Consolidación:	54.54%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	0% ✓	Bordillos	0% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	90% ✓	Alcantarillado	70% ✓	Energía eléctrica	90% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Ca E5 ✓ Ca E5B ✓ Ca E5C ✓ Ca E5D ✓	8.00m ✓ 8.00m ✓ 8.00m ✓ 8.00m ✓	PASAJE S/N ✓ Ca N8N CAÑARIS ✓		6.00m ✓ 6.00m ✓			
Área Útil de Lotes	26.797,58 ✓	m <sup>2</sup> .	68.91% ✓					
Área de Faja de Protección por Bode Superior de Quebrada en Lotes	1.308,11 ✓	m <sup>2</sup> .	3.36% ✓					
Área de Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada	2.058,91 ✓	m <sup>2</sup>	5.29% ✓					
Áreas Verde	2.635,02 ✓	m <sup>2</sup> .	6.78% ✓					
Área de Vías y Pasajes	6.089,57 ✓	m <sup>2</sup> .	15.66% ✓					
Área bruta del terreno (Área Total)	38.889,19	m <sup>2</sup> .	100%					
Área verde en relación al Área Útil de Lotes	2.635,02	m <sup>2</sup> .	9.83%					

338  
descrito todo  
vuelto

ÁREA VERDE					
Área Verde		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 2.635,02 m <sup>2</sup>
	Norte:	PASAJE S/N ✓		86,58m ✓	
	Sur:	Lote 8 ✓	-	86,97m ✓	
	Este:	PASAJE S/N ✓	-	30,98m ✓	
	Oeste:	PROPIEDAD PARTICULAR ✓	-	29,99m ✓	

Las características del sector, la presencia de las laderas, así como la barrera que crea la presencia de la calle Huasipungo ha causado que el crecimiento de la ciudad se dirija hacia el lado sur oriental de la misma.

Alrededor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado: Rumicucho Bajo I, encontramos lotes de gran dimensión que se apegan a las características de la zonificación H7 (A602H-25)) con el uso Agrícola Residencial. Sin embargo dentro del Asentamiento encontramos lotes con un promedio de 300 m<sup>2</sup> de superficie, cuyo uso principal es la vivienda, y comercios afines a este uso, razones por las cuales se está solicitando un cambio de zonificación a una D3(D302-50) con un uso (RR1) Residencial Rural 1.

Al ser este un asentamiento con 20 años de existencia que cuenta una consolidación del 54.54%, que a pesar de que el sector cuenta con infraestructura, está en suelo rural, y que algunos lotes grandes mantienen cobertura agrícola para autoconsumo; se puede identificar que la presencia de este asentamiento no es un fenómeno que se está repitiendo en el sector, por lo que podemos determinar que, la zona aún conserva sus características rurales, por lo que no se considera necesario solicitar un cambio de clasificación, manteniéndolo en **clasificación rural**.

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 000146 GP de fecha 30 de Abril de 2015 emitido por la EPMMOP, que contiene el informe de nomenclatura de fecha Abril de 2015. ✓</li> <li>• Oficio N° 002019 de fecha 15 de Junio de 2015, 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° 0006801 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 03 de Julio del 2015. ✓</li> <li>• Oficio N° 0006800 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 03 de Julio del 2015. ✓</li> <li>• Oficio N° 356-DMGR-2015 de fecha 26 de Mayo de 2015 que contiene el Informe Técnico de Riesgos N.64-AT-DMGR-2015, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 25 de Mayo de 2015. ✓</li> <li>• Informe técnico N° 02 UERB-AZLD-2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las ✓</li> </ul>
-----------------------	--

	<p>verificadas en campo, fecha 15 de junio de 2016 emitido por Arq. Juan Carlos Echeverría RT-UERB "La Delicia".</p> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- No. 584137 de fecha 27 de junio de 2016.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-008-004603012 ✓</li> </ul> <p><b>EMPRESA ELÉCTRICA QUITO S.A.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factura N° 001-007-001918044 ✓</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Néstor Rodrigo Herrera con fecha Junio de 2016. ✓</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	--

#### 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 de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I" son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, agua potable 10%, alcantarillado 30%, energía eléctrica 10%. ✓
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho años (8), de conformidad al cronograma de obras presentado por el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I".
- La zonificación se cambia a: D12 (302-50), forma de ocupación: D Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 300 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 50%, COS total: 100% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural, Uso principal: (RR1) Residencial Rural 1, mantendrán A31 (PQ)/ (PE) Protección Ecológica/ Áreas naturales. ✓
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y comunales 2.635,02m<sup>2</sup>, que corresponde al 9.83% en relación al área útil de lotes.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 54.54% de más de 20 años de existencia, se aprueban las vías con el siguiente ancho: Ca E5 de 8.00 m, Ca E5B de 8.00m, Ca E5C de 8.00m, Ca E5D de 8.00m PASAJE S/N de 6.00m, PASAJE Ca N8N CAÑARIS de 6.00m, de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

- Del informe emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos No.64 AT-DMGR-2015 se desprende que:

#### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Rumichucho Bajo I” de la Parroquia San Antonio de Pichincha se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Mitigable** ante inestabilidad de laderas y movimientos en masa, de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas.*

*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.*

#### **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 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.*
- *Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben 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);  
El AHHYC Rumichucho Bajo I de la parroquia San Antonio de Pichincha deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas Y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; Cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebrada, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes  
Por lo tanto el AHHYC Rumichucho Bajo I de la parroquia San Antonio de Pichincha conjuntamente con el profesional técnico responsable deberá reestructurar el proyecto si el*

caso lo amerita en función de las condiciones de la normativa dispuesta por las entidades respectivas.

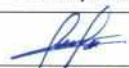
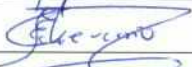

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda para el proceso de regularización del barrio "Rumicucho Bajo I", con respecto a las edificaciones actuales, sus propietarios deberían contratar a un especialista (Ing. Civil Estructuralista o Estructural) para que evalúe su estado actual y proponga un sistema de reforzamiento estructural si el caso a si 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), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la agencia metropolitana de control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar y concluir el trazado, asegurando su estabilidad en los cortes efectuados para la apertura de calles y pasajes; y con respecto a la quebrada de Shaigua no se debe rellenar o botar materiales de escombros ya que este, genera una fácil erosión, por ser un espacio que esta desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Los desbanques realizados a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros pequeños de protección en aquellos que sobrepasen los 3 metros de altura ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos que al estar desprotegidos, el agua y el viento pueden ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores preparatorios para un deslizamiento."

## 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 de Interés Social denominado: **COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "RUMICUCHO BAJO I"** parroquia SAN ANTONIO DE PICHINCHA, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 Ing. Omar García Cedeño  
 Coordinador (E) "UERB"-La Delicia.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. SEBASTIÁN MATA RESPONSABLE LEGAL	20/06/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. JUAN ECHEVERRÍA RESPONSABLE TÉCNICO	20/06/2016	
REVISADO POR :	ING. OMAR GARCÍA COORDINADOR (E) UERB-DELICIA	20/06/2016	

**INFORME TÉCNICO**  
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
Fecha de actualización: 13/04/2018

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 785454,424 Y: 1002401,897 Z: 2415 msnm aprox.	LA DELICIA	SAN ANTONIO DE PICHINCHA	RUMICUCHO BAJO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Camino a San José de Minas y calle Yacuñan	Regular	OF. N°. UERB -179-2018	2018- 020528
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Rumicucho Bajo I" <b>Número predial escritura 1 :</b> 5040262 <b>Clave catastral escritura 2 :</b> 1661401002		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción
Área	33 lotes distribuidos en 4 manzanas en el barrio, con un área total de 28.105,69 m <sup>2</sup> según Plano topográfico.
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de tipo <b>Agrícola Residencial 100%</b> .
Relieve	El sector barrial evaluado está ubicado entre los 2425 m.s.n.m. y los 2390 m.s.n.m. con una diferencia altitudinal aproximada de 35 metros. El terreno casi en su totalidad (90%) presenta una ladera ondulada con suave pendiente, con una inclinación porcentual que va desde 6% a 12%, o a su vez de 6° a 15° en su superficie. 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°. Además, existe un área puntual con una superficie plana a casi plana.
Número de Edificaciones	17 lotes edificados con un porcentaje de consolidación: 51.51%
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Medagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción, se observó los siguientes tipos de construcciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificaciones conocidas como "mediaguas", las cuales están conformadas con sistemas de muros portantes de bloque (bloque trabado), la cubierta consta con correas de madera y planchas de zinc o planchas de fibrocemento, sujetas con pernos y en algunos casos presionados empíricamente con bloque.</li> <li>2. Edificaciones conocidas como "mediaguas", mismas que están constituidas con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta formada con correas de madera y planchas de fibrocemento sujetas con pernos y varias se encuentran presionadas empíricamente con bloque.</li> <li>3. Edificaciones de una planta conformada con sistemas de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.</li> <li>4. Edificaciones de un piso constituidas con sistemas de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero; sobre la losa se observaron columnas de hormigón armado y en varias</li> </ol>



	edificaciones existen paredes de bloque en la parte posterior y laterales, aparentemente para la proyección a otro nivel.			
	5. Edificaciones de dos plantas, las cuales constan con sistemas de pórticos y losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.			
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>
		15	70	15
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>
	Columnas y vigas: uso de acero de refuerzo longitudinal y transversal (estribos), hormigón simple/hormigón armado, muros portantes de bloque y ladrillo;		Bloque/ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua)	Losas de hormigón armado, correas de madera, planchas de zinc o planchas de fibrocemento, sujetas con pernos y en algunos casos presionados empíricamente con bloque y madera
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda			
Existencia de servicios básicos (sí/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>
	Sí	Sí (80%)	Sí	no
Otro tipo de información física relevante	El 90% de las calles del barrio son de tierra afirmada y no posee infraestructura para el manejo de aguas servidas y de escorrentía.			
	Existe una quebrada que cruza por la parte sur del sector en análisis, 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 2016 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado casos dentro de un diámetro de 500 metros del AHHYC "Rumicucho Bajo I".

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

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

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

El AHHYC "Rumicucho Bajo I" de la Parroquia San Antonio está de la Parroquia San Antonio de Pichincha está ubicado sobre una meseta de origen volcánico, con forma de un gran abanico, relacionada a eventos eruptivos muy explosivos del volcán Pululahua que acontecieron hace aproximadamente 2.500 años antes del presente (publicaciones científicas del Instituto Geofísico). La pendiente general del terreno es baja (menor a 5 grados) en dirección hacia el Este donde se encuentra el cañón del Río Monjas.

Litológicamente, el sustrato donde se asienta el barrio "Rumicucho Bajo I" está conformado por una secuencia de depósitos de caídas y flujos piroclásticos de algunas decenas de metros de potencia. Localmente no hay buenos afloramientos que permitan identificar esta secuencia piroclástica, pero en el cañón del Río Monjas, a aprox. 500 metros al Este, se puede observar que superficialmente existe

una serie de capas de lapilli de pómez y cenizas de 2 a 3 metros de espesor sobre un depósito de flujo piroclástico de textura tipo brecha no consolidada, fácilmente erosionable cuya potencia tiene al menos 10 metros.

Localmente, el sector donde se ubica el AHHYC "Rumicucho Bajo I" presenta pendientes muy bajas (<5 grados), por lo cual no existen cortes del terreno ni taludes de gran altura. Esta zona está medianamente consolidada, cuenta con alcantarillado pero la red vial interna no cuenta con infraestructura para control de la escorrentía pluvial. Adicionalmente, en el lindero Sur del asentamiento humano existe una quebrada abierta (Q. de Shaigua) que colinda con los Lotes No. 07, 08, 15, 18, 27, 32 y 33; la quebrada tiene entre 10 y 25 metros de ancho y ~7 metros de profundidad.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** en el AHHYC "Rumicucho Bajo I".

#### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente. Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Illaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Urvia y Coyago.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han determinado que el sistema de fallas se divide en cinco segmentos principales, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Además, se estimó que el valor promedio de la aceleración máxima del terreno se aproxima a 0,4 g (40% de la Gravedad) en roca, para sismos con período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder ese valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los efectos de sitio ni efectos topográficos (suelos compresibles, suelos con alto contenido orgánico, suelos arenosos poco consolidados, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde se esperaría que las ondas sísmicas incrementen su amplitud y se genere mayores niveles de daños.

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (depósitos piroclásticos poco consolidados de texturas arenosas y brechosas) se esperaría que las ondas sísmicas se amplifiquen, además, la Parroquia de San Antonio de Pichincha se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **Amenaza Sísmica se considera Alta**.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos en todo el DMQ, donde la zona con mayor afectación dependerá del volcán que se encuentre en erupción, especialmente de su magnitud, duración e intensidad, la altura que alcance la

columna eruptiva (nube de ceniza), la dirección y velocidad del viento a dicha altura y la distancia de la población expuesta al volcán.

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

### **Volcán Guagua Pichincha**

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 27,9 km al Suroccidente del asentamiento "Rumicucho Bajo I" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

### **Volcán Pululahua**

El Complejo Volcánico Pululahua está ubicado al Norte del DMQ, su cráter está a 3,51 km al Noroeste del asentamiento "Rumicucho Bajo I" y su cumbre alcanza los 3356 metros sobre el nivel del mar. Este centro volcánico no tiene la típica forma cónica debido a las erupciones explosivas de gran magnitud que ocurrieron hace aproximadamente 2.500 años antes del presente, asociadas a magmas muy viscosos de composición química "dacítica" (publicaciones científicas del Instituto Geofísico-EPN). Se conoce que un período eruptivo anterior al citado ocurrió alrededor de 6.000 años antes del presente, por lo que se puede concluir que la recurrencia eruptiva del Pululahua es de pocos miles de años, pero la magnitud de las erupciones es muy alta. Las parroquias San Antonio de Pichincha, Pomasqui, Calderón principalmente fueron urbanizadas sobre los depósitos volcánicos del Pululahua (flujos y caídas piroclásticas).

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

## **5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES**

### **5.1 Elementos expuestos**

Por movimientos en masa: de manera general, los factores de amenaza son moderados principalmente por la colindancia de unos lotes con el borde superior de la Quebrada de Shaigua y por cortes de terreno (taludes) de poca altura, por lo tanto la exposición a este fenómeno es moderada frente a procesos de erosión y deslizamientos. Particularmente, el Lote No. 27 tiene una construcción afectada parcialmente por la franja de protección de la quebrada.

Por amenaza sísmica: todo el asentamiento humano evaluado está expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se ubica en el DMQ.

*Por erupciones volcánicas:* De la misma manera, todo el asentamiento humano se encuentra expuesto ante una potencial erupción volcánica, y consecuente caída de ceniza, de alguno de los centros eruptivos activos o potencialmente activos.

## 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificaciones:** la vulnerabilidad se basó en un análisis de la exposición, sistema estructural, irregularidades en planta y elevación, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entresijos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura.

- Por movimientos en masa: en base principalmente a la exposición, sistema estructural y tipo de mampostería de las construcciones, se determinó que la vulnerabilidad física es baja, excepto para el Lote No. 27 que presenta vulnerabilidad moderada.
- Por eventos sísmicos: de manera general, el análisis de los parámetros mencionados, sugieren que la vulnerabilidad física es alta para todas las construcciones.
- Por eventos volcánicos: debido a la exposición respecto al volcán Pululahua, todas las viviendas presentan vulnerabilidad muy alta ante los fenómenos volcánicos como corrientes de densidad piroclástica (flujos piroclásticos) y caídas piroclásticas, ambos fenómenos de alta magnitud.
- **Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular con la rasante en tierra, lo que determina una **Vulnerabilidad Alta** ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia.

## 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Rumicucho Bajo I" se encuentra dentro de la Parroquia San Antonio de Pichincha, su población cuenta con una directiva organizada, sin embargo su participación activa es escasa y sus relaciones con las organizaciones comunitarias y las instituciones son débiles, por lo tanto, tiene poco conocimiento de los riesgos presentes y no tienen un compromiso directo frente al tema.

La población en términos generales no tiene acceso a educación superior y sus ingresos no superan 2 RBU (Remuneración Básica Unificada) para suplir las necesidades básicas de cada familia; adicionalmente la cobertura de los servicios públicos es muy escasa tanto en sistemas de distribución de energía eléctrica, agua potable, servicio de recolección de basura, teléfono fijo y alcantarillado.

Las actividades laborales son de carácter independiente, sin contar con seguro social (comercio independiente, agricultura, construcción).

El AHHYC a regularizar "Rumicucho Bajo I", presenta condiciones de **Vulnerabilidad Social Moderada** y de **Vulnerabilidad Económica Alta**.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez analizada el riesgo técnico al AHHYC "Rumicucho Bajo I" de la Parroquia San Antonio de Pichincha, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Rumicucho Bajo I" en general presenta Riesgo Moderado Mitigable debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza significativa, ni tampoco condiciones de exposición importantes, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas a todo el barrio.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Rumicucho Bajo I" de la Parroquia San Antonio de Pichincha presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, características del suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a los potenciales flujos piroclásticos y fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Pululahua, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "Rumicucho Bajo I" y toda la Parroquia San Antonio de Pichincha, se determina un nivel de Riesgo Moderado Mitigable para el caso de una erupción del Pululahua, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a muy alto no mitigable.

Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia San Antonio de Pichincha (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de Riesgo es Bajo Mitigable ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

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

#### Nota Aclaratoria

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

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (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:**

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en los pasajes de tierra afirmada y dentro de cada predio para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores. Se debe procurar conducir de manera técnica el agua lluvia hacia la quebrada y no arrojar escombros, ni basura.

- Los propietarios/poseionarios de los lotes afectados con cortes de terreno de poca altura deberán protegerlos con cobertura vegetal (césped o pasto de clima seco) así como las vertientes de la quebrada colindante para prevenir su erosión y posibles deslizamientos superficiales.
- Los propietarios de los lotes colindantes con el borde superior de la Quebrada de Shaigua (Lotes No. 07, 08, 15, 18, 27, 32 y 33) deberán respetar la franja de protección establecida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

**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 "Rumicucho Bajo I", 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 "Rumicucho Bajo I", 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 "Rumicucho Bajo I" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

## 8 SOPORTES Y ANEXOS

### 8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Entrada y acceso al AHHYC "**Rumicucho Bajo I**" de la parroquia San Antonio de Pichincha, servicios básicos observados en el sector y quebrada Shaigua





8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del Area de estudio.



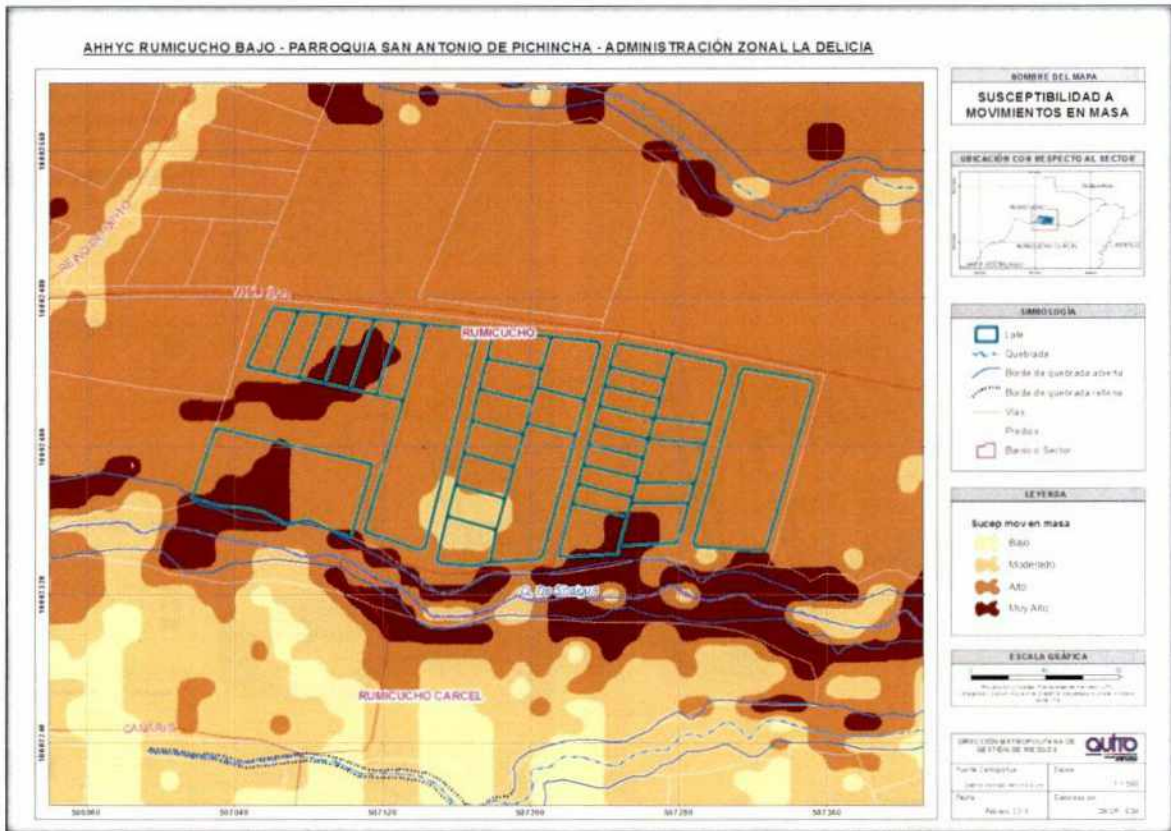


**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

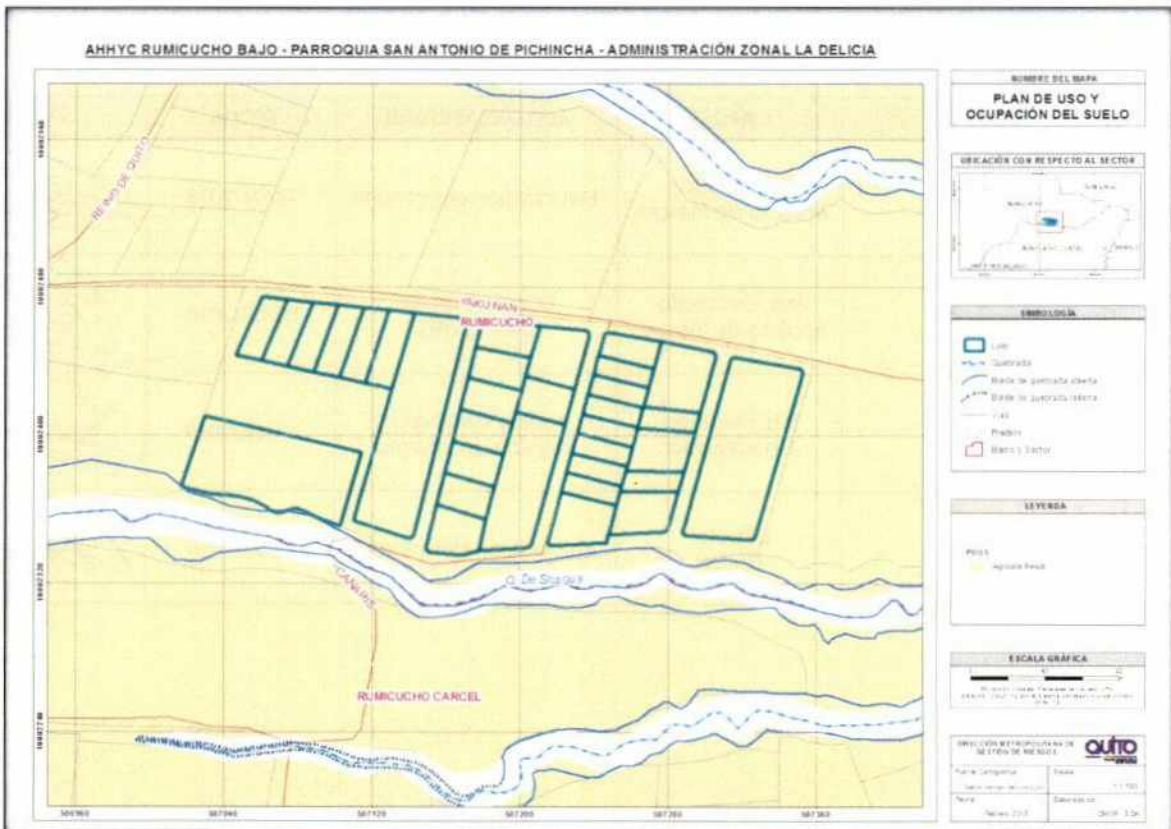
**8.2.1 Ubicación y cartografía base**



### 8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

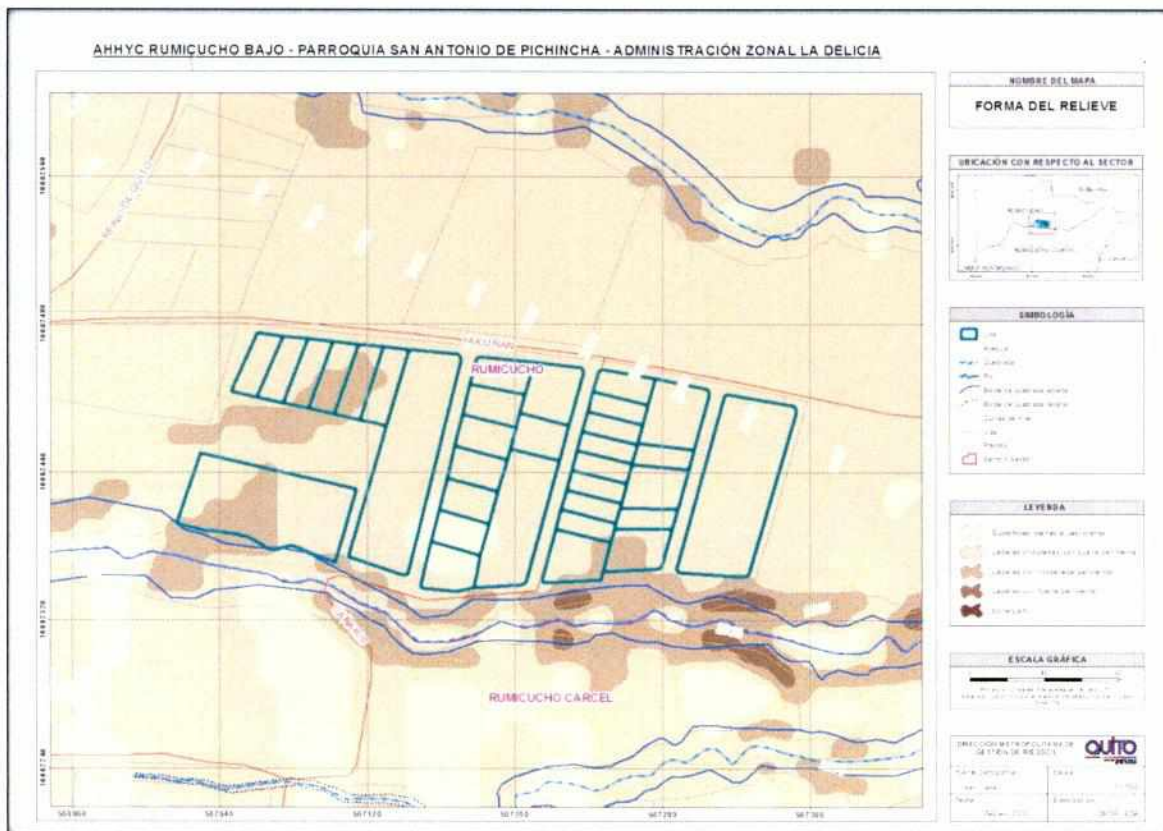


### 8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



EC DA JO CR -375- desceneto petenta y cinco

8.2.4 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Elizabeth Carrión	Ing. Riesgos Analista de Riesgos	Elaboración del Informe	16/04/2018	
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	02/03/2018	
Jorge Ordóñez	Ing. Geólogo Coordinador	Análisis Geológico Revisión de informe	17/04/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	18/04/2018	



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO No. 2019-1056  
GDOC No. 2019-053468  
DM QUITO:

25 ABR. 2019

Señora

Ivone Von Lippke

**CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio CMQ-IVL-SR-2019-0168 de 23 de abril de 2019, solicitó criterio jurídico respecto al AHHC de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Rumicucho Bajo I", relacionado con las observaciones realizadas en sesión extraordinaria de Concejo Metropolitano realizada el 10 de octubre de 2018.

**BASE LEGAL:**

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

El artículo 264, en concordancia con el 266, ídem, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

**LEY ORGÁNICA DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

El artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.[...]"*

Página 1 de 3

El artículo 26, inciso primero, ibídem establece que la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.

## **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *“[...] a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, 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”*.

### **ORDENANZA No. 147 PARA DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN**

*“Artículo 13.- Ordenamiento Territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. [...]”*.

### **PROYECTO DE ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO No. 5040262 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “RUMICUCHO BAJO I”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Artículo 1, inciso cuarto.- *“Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro mejoras del Barrio “Rumicucho Bajo I”, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos”*.

#### **ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la base legal citada, y realizado el análisis normativo correspondiente, Procuraduría Metropolitana se pronuncia en el siguiente sentido:

1. Revisado el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la normativa que regula el proceso de regularización de los



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHC), (Ordenanza No. 147), no existe disposición legal que impida el fraccionamiento o división de los lotes que se generan producto de un fraccionamiento por la aprobación de un AHHC.

2. Este impedimento para fraccionar se encuentra puntualmente establecido en cada una de las ordenanzas con las que el Concejo Metropolitano aprueba los fraccionamientos de los AHHC, posibilidad que se contempla en el artículo 13 de la Ordenanza No. 147, que establece que el Concejo Metropolitano puede aprobar, características específicas para los AHHC, respaldadas en criterio técnicos. Competencia que a su vez se encuentra fundamentada en la facultad constitucional y legal que tiene para regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
3. En razón de lo expuesto, es facultad exclusiva del Concejo Metropolitano, en uso de sus facultades y respaldado en criterios técnicos, determinar si en cada una de las ordenanzas con las que se aprueban los AHHC, se incorpora la imposibilidad de fraccionar los lotes que se generen por la aprobación del AHHC, atendiendo a las condiciones y características territoriales propias de cada asentamiento.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto documentación remitida.

*(23 Fojas)*

Ejemplar 1: Sra. Concejala Ivone Von Lippke  
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

24