

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-420-2015 de 30 de junio de 2015, a fojas 132 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 201-Q, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "El Coral Redondo", ubicado en la parroquia Guamaní, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

**1.2.-** La Comisión de Uso de Suelo; y, la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 201-Q para el cambio de zonificación del Asentamiento de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

**2.1.** Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 009-UERB-Q-SOLT-2015, de 22 de abril de 2015, a fojas 115-124 del expediente, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de la Administración Zonal Quitumbe emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

<b>Cambio Zonificación</b>	<b>de</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	<i>Zonificación</i>	D3(D203-80)
			<i>Lote Mínimo</i>	200 m2
		<b>SI</b>	<i>Formas de Ocupación</i>	(D) Sobre Línea de Fábrica
			<i>Uso Principal del suelo:</i>	(2) Residencial Mediana Densidad

**2.2.** Mediante Informe Técnico N° 37-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 191-DMGR-2015 de 27 de marzo de 2015, a fojas 43 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán Tobar, Director

Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

*"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Reondo" de la parroquia Guamaní se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** en casi todos los lotes excepto en los predios No. 29 y 30 en los cuales se observó que existe un **Riesgo Alto** por estar cerca del borde de la quebrada, calificación que de acuerdo a los deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas anteriormente, considerando además que la calidad constructiva de las viviendas no es la adecuada ante posibles fenómenos de movimientos en masa. (...)"*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

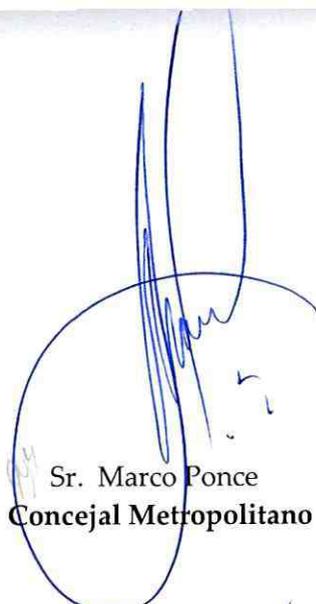
Las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 5 de diciembre de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza por el cual se conoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "El Coral Redondo", ubicado en la parroquia Guamaní; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D3(D203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de suelo principal a RR1 (Residencial Rural 1); manteniendo la clasificación del suelo rural; se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 28; de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 009-UERB-Q-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 37-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 191-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente,

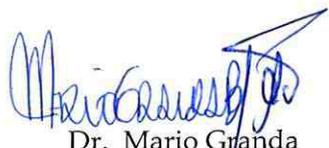
  
Abg. Sergio Garnica Ortiz

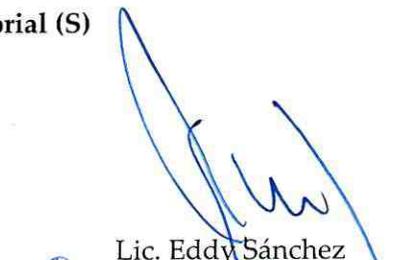
Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

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

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 07-11-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-112939)



## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "El Coral Redondo" cuenta con 9 años de asentamiento y 116 habitantes.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "El Coral Redondo", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el Informe No. IC-O-2016-276, de 5 de diciembre de 2016, expedido por las Comisiones de Ordenamiento Territorial; y, Uso de Suelo.

#### CONSIDERANDO:

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

## ORDENANZA No.

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

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 27 de abril de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Abg. Iván Pacheco Millán, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe;

## ORDENANZA No.

Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, emitió el informe No. 009-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo".

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO" A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO"**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo" ubicado en la parroquia Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo".

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

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

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

<b>Zonificación actual:</b>	Z2 (ZC)
<b>Lote mínimo:</b>	V m <sup>2</sup>
<b>Forma de ocupación del suelo:</b>	(Z) Áreas de Promoción
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural

**ORDENANZA No.**

<b>Uso principal:</b>	(Z) Áreas de Promoción
<b>Número de lotes:</b>	29
<b>Área útil de lotes:</b>	3.993,66m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	648,12m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada</b>	
<b>(Área verde adicional):</b>	143,60 m <sup>2</sup>
<b>Faja de protección de quebrada</b>	276,07 m <sup>2</sup>
<b>(Lotes 21-24-28-29)</b>	
<b>Área total de predio (Lev.topog):</b>	5.061,45m <sup>2</sup>
<b>Área total de predio (Escrit.):</b>	4.584,00m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 29 signados del uno (1) al veinte y nueve (29), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** Sobre los lotes fraccionados se cambia a la zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240 %; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (R2) Residencial Mediana Densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 28; de menor superficie conforme el plano adjunto.

**Área Verde Adicional (No computable):**

Área verde y comunal					
Área protección borde quebrada (Área verde adicional)	<b>Norte:</b>	Pasaje "Oe2A"	-----	23.47 m.	143.60 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	3.19 m.	30.44 m. L.D.	
			6.26 m.		
			7.67 m.		
<b>Este:</b>	Quebrada El Pugro (Borde Superior de	-----	3.63 m.		

### ORDENANZA No.

		Quebrada)			
	<b>Oeste:</b>	Pasaje "Oe2A"	-----	10.44 m.	

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar la referida variación, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente en la materia.

**Artículo 6.- De las vías.-** El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 9 años de existencia, con 93.1% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos.

Las calles y pasajes son los siguientes:

Pasaje "Oe2A"	variable de	3.00m a 4.00m
Pasaje "Oe2B"		3.00m
Pasaje "Oe2C"		3.00m
Pasaje "Oe2D"		3.00m
Pasaje "Oe2E"		3.00m
Pasaje "Oe2F"		3.00m

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzada:	100%	Aceras:	100%
Bordillos:	100%	Energía Eléctrica:	100%
Alcantarillado:	100%	Agua Potable:	100%

**Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los dirigentes del predio que se regulariza deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No.37- AT-DMGR-2015, aprobado con fecha 21 de marzo de 2015, que establece que:

"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

## ORDENANZA No.

cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar."

"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."

"Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios No. 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada."

"Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material."

"Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y, mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción."

**Artículo 9.- Lotes con observaciones en el Informe de Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** En base del informe No.37- AT-DMGR-2015, se produce una reestructuración de lotes el Asentamiento, disminuyendo el lote 30 para adicionar área a los lotes 29 y 30 que no contaban con área útil, de esta manera el lote 29 pasa a ser el 28 y el lote 30 pasa a ser el lote 29 para el plano final.

Referente a los lotes 21, 24, 28 y 29 deberán considerar que en la franja de Protección por Borde Superior de Quebrada, no se podrán tener construcciones, conforme lo determinado por la Ordenanza Metropolitana No. 0172, Artículo 117 sobre las Áreas de Protección de Quebradas.

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura pública, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro

## ORDENANZA No.

(4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura pública del asentamiento, hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento, el Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

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

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

**Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", 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 de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento.

**Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", se compromete a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público, en el término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de emisión de la resolución de diferencia o excedente de áreas, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

## ORDENANZA No.

**Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseionarios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**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.

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

ORDENANZA No.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

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

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

**EJECÚTESE:**

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

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

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

DSCS

Comisión  
9/03/07/15

Oficio No. UERB - 420 - 2015

Quito DM, 30 de junio de 2015

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

2015 - 1129391

Señora Presidenta:

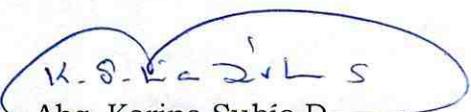
Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 201 - Q**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **COMITÉ PROMEJORAS "EL CORAL REDONDO"**, ubicado en la **PARROQUIA DE GUAMANÍ**.

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

1. Acta de Mesa Institucional, No. 003-UERB-Q-2015, de 27 de abril de 2015.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 009-UERB-Q-SOLT-2015.
3. Proyecto de Ordenanza.
4. CD del Proyecto de Ordenanza.
5. Detalle de la documentación del expediente: Formato (F-ITADUERB01-01).

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

  
Abg. Karina Subía D.  
**DIRECTORA UNIDAD ESPECIAL  
"REGULA TU BARRIO"**

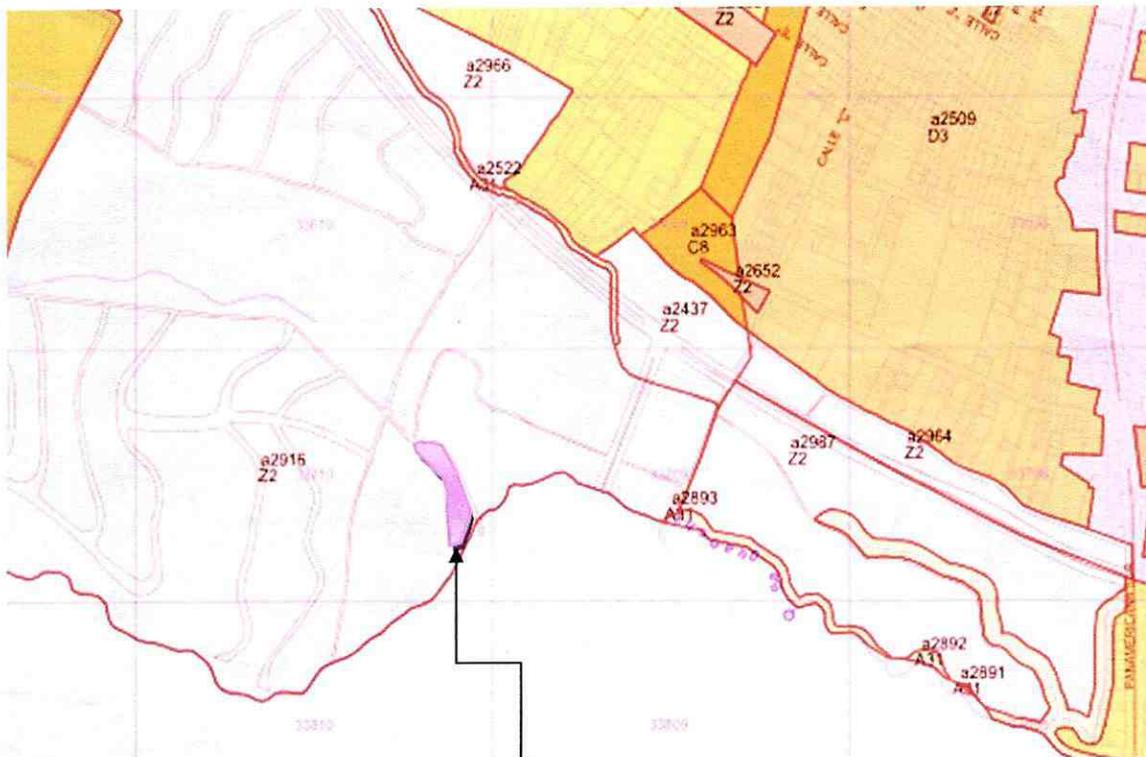
Adj. 1 carpeta  
Detalle de cantidad de documentos  
KS/gv.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: _____ - J. Roberto Baez <b>03 JUL 2015</b> HORA RECEPCIÓN: 12:30 ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 12
--	---

132.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO  
 EXPEDIENTE N° 201 Q  
 INFORME N°. 009-UERB-Q-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO**

Parroquia: **GUAMANI**  
 Barrio/Sector: **PROTECCION GUAMANI**  
 Administración Municipal: **QUITUMBE**

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

*Handwritten signature and initials.*

124 Ciento veinte y cuatro

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO**



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado **COMITÉ PRO MEJORAS “EL CORAL REDONDO”** se encuentra ubicada en la Parroquia Guamaní, Cantón Quito Provincia de Pichincha.

Tienen una consolidación del 93.1% y 9 años de asentamiento.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>COMITÉ PRO -MEJORAS</b>
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR.JAIME CUYO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	9 AÑOS
<b>Nº DE SOCIOS:</b>	29
<b>Nº DE LOTES:</b>	29
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	116 PERSONAS

*123 ciento veinte y tres*

<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<b>COMITÉ PRO MEJORAS "EL CORAL REDONDO"</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acuerdo Ministerial No. 00827 aprobado con fecha 11 de Noviembre del 2011.</li><li>• Oficio Nro.- MIES-CZ-9-2014-0618-OF, del 08 noviembre de 2013, consta el nombramiento de la directiva establecida.</li><li>• Of.s/n, Historia del Asentamiento.</li><li>• Acta de compromiso de los poseesionarios del lote No.21,24 ,28 y 29 en base del informe de Riesgos.</li><li>• Listado de Socios</li></ul>
---------------------------	---

### INFORME LEGAL

<p><b>ANTECEDENTES GENERALES :</b></p> <p>1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "EL CORAL REDONDO", está ubicado en el lote denominado "CORRAL REDONDO", situado en el sector la Victoria, de la parroquia Guamaní, cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p><b>2.- DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>EL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO", es propietario del LOTE DE TERRENO "CORRAL REDONDO", del el sector la Victoria, de la actual parroquia Guamaní, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido a PATRICIA MARCELA MAIGUA SUNTAXI y LUIS EDUARDO JAQUE CHILUISA, mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de marzo de 2014, ante el Doctor ROMULO JOSELITO PALLO QUISILEMA, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 02 de mayo de 2014.</p> <p><b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b></p> <p><b>NORTE.-</b> En una longitud de veinte y ocho metros cincuenta centímetros con camino público;</p> <p><b>SUR.-</b> En una longitud de setenta y cinco metros cincuenta centímetros con quebrada El Pugno;</p> <p><b>ESTE.-</b> En una longitud de ciento treinta y seis metros cincuenta centímetros con camino público que separa al lote de los terrenos del Instituto Nacional de Industria Agricultura y Pesca (INIAP); Y,</p> <p><b>OESTE:</b> En una longitud de ciento noventa y nueve metros treinta centímetros con camino de herradura que separa los inmuebles de la propiedad de la familia Chávez y herederos Ruiz Panizo, formando una línea curva.</p>
--

182 ciento veinte y dos

<b>SUPERFICIE: CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.</b>			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES NO
<b>OTORGADO POR:</b>	PATRICIA MARCELA MAIGUA SUNTAXI y LUIS EDUARDO JAQUE CHILUISA		
<b>A FAVOR DE:</b>	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO "		
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	18 de marzo de 2014		
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIA:</b>	<b>CANTÓN:</b>	<b>PROVINCIA:</b>
ROMULO JOSELITO PALLO QUISILEMA	CUARTA	QUITO	PICHINCHA
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	02 de mayo de 2014.		
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	C120868730001 FECHA 15/04/2015		

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5191481		
<b>Clave Catastral:</b>	33711 01 001		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	Z2(ZC)		
<b>Lote mínimo:</b>	V m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(Z) Áreas de Promoción		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(Z) Áreas de Promoción		
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>

181 ciento veinte y uno

<b>Número de lotes</b>	<b>29</b>							
<b>Consolidación:</b>	93.1 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0%
		Obras de Infraestructura a Existentes:	Agua Potable	0.0 %	Alcantarillado	0.0 %	Energía eléctrica	0.0 %
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Pasaje "Oe2A" variable de 3.00m a 4.00m Pasaje "Oe2B" 3.00m Pasaje "Oe2C" 3.00m Pasaje "Oe2D" 3.00m Pasaje "Oe2E" 3.00m Pasaje "Oe2F" 3.00m							
<b>Área Útil de Lotes</b>	3.993,66		m <sup>2</sup>					78,90 %
<b>Área de vías y Pasajes</b>	648,12		m <sup>2</sup>					12,81 %
<b>Faja de Protección de Quebrada (Lotes 21-24-28-29)</b>	276,07		m <sup>2</sup>					5,45 %
<b>Faja de Protección de Quebrada Área Verde Adicional</b>	143,60		m <sup>2</sup>					2,84 %
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>	<b>5.061,45</b>		m <sup>2</sup>					<b>100 %</b>

120 ciento veinte

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	1	118,98
	5	177,26
	6	129,30
	7	172,26
	8	125,39
	9	102,10
	10	94,41
	11	137,34
	12	139,85
	13	107,40
	14	131,70
	15	93,98
	16	114,76
	17	187,12
	18	85,38
	19	119,25
	20	125,21
	21	183,54
	22	71,23
	23	90,26
	24	135,48
	25	135,71
	26	93,63
	28	146,13

ÁREA VERDE ADICIONAL					
AREA PROTECCIÓN BORDE QUEBRADA (Área Verde Adicional)	Norte:	Pasaje "Oe2A"	-----	23.47 m.	143.60 m <sup>2</sup>
	Sur:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	3.19 m.	30.44 m. L.D.	
			6.26 m.		
			7.67 m.		
	Este:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	-----	3.63 m.	
Oeste:	Pasaje "Oe2A"	-----	10.44 m.		

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Memorando TV-49 de fecha 20 de Abril del 2015, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li><li>• Oficio 000148 de fecha 04 de Mayo del 2015, emitido por Gerente de Planificación de la EPMMOP en el que se establece la Nomenclatura Vial.</li></ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 0004830 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de Mayo de 2015.</li><li>• Oficio N° 0004829 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de Mayo de 2015.</li><li>• Informe Técnico de Riesgos N.37-AT-DMGR-2015, con fecha 18/03/2015</li><li>• Informe técnico N° 18 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 10 de Marzo de 2015 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li></ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consulta de Datos del predio No. 5191481 de fecha 04 de Marzo del 2015.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Sandro Paul Tipan, con fecha Febrero de 2015.</li></ul>
-----------------------	---

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, Alcantarillado 100%, Agua Potable 100% y Energía Eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al

- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 9 años de existencia, con 93,1 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "Oe2A" variable de 3,00m. a 4,00m., Pasaje "Oe2B" de 3,00m., Pasaje "Oe2C" de 3,00m., Pasaje "Oe2D" de 3,00m., Pasaje "Oe2E" de 3,00m. y Pasaje "Oe2F" de 3,00m.
- Número de lotes 29, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Se produce una restructuración de lotes disminuyendo un lote para adicionar a los lotes 29 y 30 que no tienen área útil, de esta manera el lote 29 pasa a ser el 28 y el lote 30 pasa a ser el lote 29 para el plano final.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 5191481 es de 4.584,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 5.061,45 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 477,45 metros cuadrados, que corresponde al 10.42%, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

#### RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 9 años de existencia, con 93,1 % de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, además aprobar por excepción: Lote N. 1, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N. 9, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N. 13, Lote N. 14, Lote N. 15, Lote N. 16, Lote N. 17, Lote N. 18, Lote N. 19, Lote N. 20, Lote N. 21, Lote N. 22, Lote N. 23, Lote N. 24, Lote N. 25, Lote N. 26 y Lote N. 28; de menor superficie conforme el plano adjunto.

- Para los lotes 21,24,28 y 29 se deberá considerar que en la franja de protección por borde de quebrada no se podrán tener construcciones. Para esto se realizó un proceso de socialización en el asentamiento en el cual se les explico la Ordenanza Metropolitana No. 0172, Sección Tercera Prevención, Protección e Implementación, Parágrafo 1, Del Paisaje, Protección de Taludes y Quebradas, Artículo...(117) Áreas de Protección de Quebradas.- "c) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior." "4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección." Teniendo en cuenta la implicación de la faja de protección de quebrada se establece por parte del asentamiento el Acta de compromiso de los poseedores de los lotes No.21,24 ,28 y 29.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.37- AT-DMGR-2015, de fecha 18/03/2015, que establece que:  
"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."

"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."

"Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios No. 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más



116 cento dieciséis

construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.”

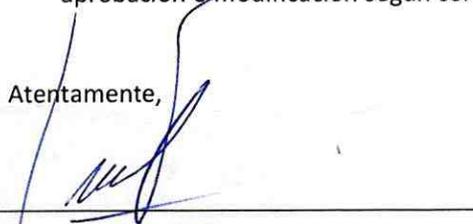
“Coordinar con la EPMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

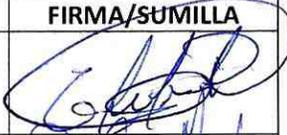
“Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y, mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción.”

**SOLICITUD:**

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

Atentamente,

  
 Pablo Melo O.  
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	22/04/2015	

Oficio N° 191-DMGR-2015

Quito, 27 MAR 2015

Abogada  
Karina Subía Dávalos  
**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
Presente.-

Licenciado  
Pablo Melo  
**COORDINADOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA  
ADMINISTRACIÓN QUITUMBE**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio N° 116-UERB-2015 del 09 de marzo de 2015; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N°37-AT-DMGR-2015, elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** del sector denominado:

- El Coral Redondo

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

Atentamente,

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



**TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibido por: *[Handwritten Signature]*  
Firma: *[Handwritten Signature]*  
Fecha: 31 MAR 2015

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 18/03/2015**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 771675; Y: 9960595 Z: 3077 msnm aprox.	QUITUMBE	GUAMANI	EL CORAL REDONDO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrada por el sur de la ciudad; Av. Pedro Vicente Maldonado y la calle Patricio Romero Barberís	Regular	OF. No. 116-UERB-2015;	S/N
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Coral Redondo" <b>Número Predial escritura 1:</b> 1591481 <b>Clave catastral escritura 1:</b> 33710 Información registrada del Plano enviado de la UERB		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
ÁREA	30 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 5.061,45 m <sup>2</sup>				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el Uso Vigente del barrio en estudio es de <b>Área de Promoción</b> .				
RELIEVE	El terreno donde está asentado la población se localiza al sur oriente de la parroquia Guamani. El área evaluada está ubicada entre las cotas 3087 m.s.n.m. y los 3070 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 17 metros. El terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Con una inclinación que va desde los 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.				
Número de Edificaciones	27				
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med agua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con zinc, y eternit (mediaguas); otras con cerramiento de madera, el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth; Además existen casas de una y dos plantas con los materiales descritos.				
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>	
		10	80	10	
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>		<b>Cubierta</b>
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque trabado con cemento, ladrillo		Losa, eternit, y zinc.
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia servicios básicos (si/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	si	no	no	no	no
Otro tipo de información física relevante	El 100% de las calles y pasajes del barrio son de tierra afirmada y no posee infraestructura para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. El sector en estudio se encuentra al interior del Área de Protección Guamani. Limita al lado sur con la quebrada Saguanchi				



**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**

**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 no se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km alrededor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado El Coral Redondo.

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

	<b>Movimiento en Masa</b>	<b>Sismicidad</b>	<b>Volcánica</b>
	X	X	X
<b>Tipo</b>	Moderado	Intensidad Moderada	Caída de ceniza

**4.1 Amenazas Geomorfológicas**

**4.1.1 Descripción de la amenaza**

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

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

La litología dominante en el sector corresponde a una secuencia de Cangahua de color café a crema de textura masiva con intercalaciones de tefras de color café-amarillento (capas centimétricas de lapilli de pómez) de textura limo - arenosa poco compactadas, toda esta secuencia se encuentra cubierta por una capa de suelo orgánico de color café negruzco.

**Factores agravantes/atenuantes**

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

**En la actualidad:**

- Cobertura de suelo: Pastos cultivados y arbustos interandinos.
- Uso del suelo: Área de Promoción
- Drenajes: Por el trazo y corte de las vías se observan drenajes de surcos que desembocan en la quebrada Saguanchi.
- Litología: Tefras de color café-amarillento (capas centimétricas de lapilli de pómez) de textura limo - arenosa poco compactadas.

## 4.2 Sismos

### 4.2.1 Descripción de la amenaza

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

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

### 4.2.2 Factores agravantes/atenuantes

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

Distancia del borde de quebrada	5 metros
Pendiente	De 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados.
Profundidad de Quebrada	3 metros
Cima de colina/loma	Ladera ondulada con suave pendiente
Relleno de Quebrada	N/A

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se consideran como elementos expuestos lo siguiente:

Debido a la litología presente y a las pendientes, la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) es considerada como Media, sin embargo se manifiestan como elementos expuestos a los 27 lotes que están con edificaciones y los pocos servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo.

Por otro lado, respecto a la amenaza sísmica, todo el sector evaluado estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

## 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 60% de las construcciones presentan una **vulnerabilidad Media** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular y mala ya que la entrada es de terreno afirmado sin drenajes laterales para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Muy Alta** en temporada de lluvias.

## 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "El Coral Redondo" se encuentra en la parte suroriental de la Parroquia Guamani, La población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con el servicio básico descrito. También se manifiesta que carecen de transporte urbano, con un área total de 5.061,45 m<sup>2</sup> incluyendo las 27 edificaciones y los 3 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 90% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Redondo" de la Parroquia Guamani, presenta un **Riesgo Medio** en casi todos los lotes, excepto en los predios N° 29 y 30 en los cuales se observó que existe un **Riesgo Alto** por estar muy cerca del borde de la quebrada, calificación de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas anteriormente, considerando además que la calidad constructiva de las viviendas no es la adecuada ante posibles fenómenos de movimientos en masa.

La calificación del riesgo está dada en base a la frecuencia de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Además la DMGR expresa que luego del proceso de regularización se deberá cumplir obligatoriamente 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 del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios Nº 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo, por ser un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y, mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción.

**8 SOPORTES Y ANEXOS**



**8.1 Respaldo fotográfico**

8.1.1 Entrada del barrio "El Coral Redondo" desde la parte sur oriental.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio.



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



8.1.3 Pendiente del sector y limite del barrio



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

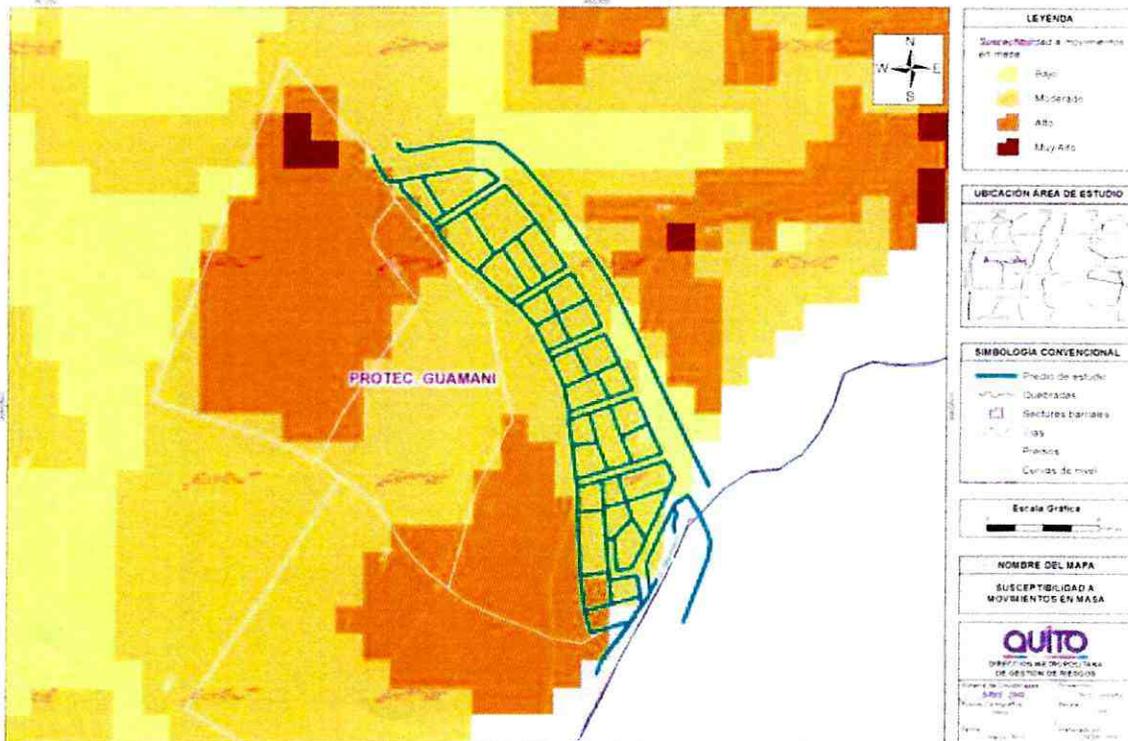
8.2.1 Ubicación

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACION QUITUMBE



8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACION QUITUMBE



8.2.5 Pendientes

AHHYC. EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	18/03/2015 19/03/2015	
Ing. Jorge Ordoñez	Geólogo DMGR	Revisión	20/03/2015	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	21/03/2015	

## INFORME DE INSPECCIÓN EL CORAL REDONDO

RAZON.- El día de hoy lunes 14 de septiembre del 2015 a las 11h45, nos constituimos en el Barrio El Coral Redondo, ubicado en la Administración Zonal Quitumbe, en el límite sur del Distrito Metropolitano de Quito, colindante con el sector de Cutuglagua del Cantón Mejía las siguientes personas: Concejales Sergio Garnica Ortiz, Jorge Albán y Eduardo Del Pozo; por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda y Procuraduría Metropolitana no concurrió ningún representante; por la Administración Zonal Quitumbe la Arq. Fátima López, Ings. María Elisa Egas y Germán Salazar, y Dr. Patricio Endara; por la Secretaria de Seguridad los Arqs. Victoria Prijodao y Marco Manobanda; Arq. Gigliola Paroli por el despacho del Concejal Jorge Albán; Sr. Vicente Cedeño por el despacho del Concejal Marco Ponce; y, Lic. Mariela Chóez, Dra. Ana Casares, y Dr. Álvaro Fiallos por el despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz.

Siendo el lugar, día y hora indicados en el lugar de la inspección se pudo observar que el barrio en mención se trata de un asentamiento humano de aproximadamente 18 viviendas construidas varias de ellas en hormigón de entre de 1 y 2 pisos de altura, siendo preponderante las viviendas en lotes de aproximadamente 100 m<sup>2</sup> de superficie en 1 planta y caracterizado por adosamiento a ambos costados; también se puede apreciar que entre varias edificaciones existe un angosto pasaje de aproximadamente 3,50 m. de ancho y en todo el entorno del asentamiento se observa grandes extensiones de suelo destinado al cultivo, bosques y pastizales, según consta de las fotografías que se adjuntan al presente informe. También se pudo apreciar que una parte del asentamiento humano estaría ubicado debajo de las líneas de alta tensión que atraviesan por el sector e igualmente en las posibles franjas de protección del borde superior de quebrada cuyas dimensiones deberán ser establecidas por la Dirección Metropolitana de Catastro en el momento oportuno.

El Concejal Sergio Garnica Ortiz concede la palabra al Presidente del Barrio señor Jaime Cujo, quien en compañía de unos 10 moradores del lugar, solicita se autorice el cambio del uso de suelo para su barrio ya que ellos será indispensable para recibir servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y transporte público, ya que al momento según precisa, traen la energía por cables colocados por ellos lo que causa desperfectos en sus electrodomésticos y como carecen de alumbrado público la delincuencia pone en grave riesgo la integridad de los moradores, en particular de mujeres y niños que se ven frecuentemente amenazados, así mismo precisa que al no tener transporte deben caminar por alrededor de 20 minutos para acceder a la línea de buses más cercana.

Con todo lo expresado los señores concejales miembros de la Comisión de Uso de Suelo, acuerdan en solicitar un informe técnico a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda a fin de que precise de manera amplia y detallada sobre la posibilidad de incluir el barrio El Corral Redondo dentro de la dinámica de desarrollo para este sector de la ciudad, con lo cual el Concejal Sergio Garnica Ortiz, agradece a todos los presentes y se da por terminada la presente inspección.



Dr. Álvaro Fiallos C.

