

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.- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 06 de octubre de 2016, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Fraccionamiento del predio 524178 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del barrio Virgen del Cisne Dos, a favor del Comité Pro-Mejoras Virgen del Cisne Dos.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 06 de julio de 2017, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto Ordenanza que reconoce y aprueba el Fraccionamiento del predio 524178 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del barrio Virgen del Cisne Dos, a favor del Comité Pro-Mejoras Virgen del Cisne Dos, de la parroquia Quitumbe

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. UERB-391-2017, recibido en esta Secretaría General el 04 de abril de 2017, la Abg. Karina Subía, directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" remite el Memorando No. 11-UERB-Q-2017, mediante el cual se manifiesta que se las observaciones formuladas en el primer debate han sido incluidas en el expediente.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 06 de julio de 2017, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito

conozca el Ordenanza que reconoce y aprueba el Fraccionamiento del predio 524178 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del barrio Virgen del Cisne Dos, a favor del Comité Pro-Mejoras Virgen del Cisne Dos, de la parroquia Quitumbe.


Atentamente,

  
Sra. Ivone Von Lippke  
Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial

  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

  
Prof. Luisa Maldonado  
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	10/07/2017	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	10/07/2017	
Verificación votación:	Paúl Carvajal	Gestión de Comisiones	10/07/2017	

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 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 Virgen del Cisne Dos”* tiene una consolidación de 91,67%; al inicio del proceso de regularización contaba con 10 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 48 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con 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 524178 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos”*, 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

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

**CONSIDERANDO:**

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

ORDENANZA No.

*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 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 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 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.
- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento.
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 13 de julio del 2016 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: el Sr. Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Ing. Juan Balda, Dirección de Gestión del Territorio, Zonal Quitumbe; Dr. John Acosta, Dirección de Asesoría Jurídica, Zonal

ORDENANZA No.

Quitumbe; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal, de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 006-UERB-Q-SOLT-2016, de 11 de julio de 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" a favor del "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos"

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 524178 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS A FAVOR DEL COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS.**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" ubicado en la parroquia Quitumbe (antes Chillogallo) sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

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

**Zonificación actual:** D3(D203-80)  
**Lote mínimo:** 200 m<sup>2</sup>

ORDENANZA No.

**Forma ocupación del suelo:** (D) Sobre línea de fábrica  
**Uso principal:** (RU2) Residencial urbano 2  
**Clasificación del Suelo:** (SU) Suelo Urbano  
**Número de lotes:** 12  
**Área útil de lotes:** 2.771,30 m<sup>2</sup>  
**Área Verde y Comunal:** 320,49 m<sup>2</sup>  
**Área total de lote:** 3.091,79 m<sup>2</sup>

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

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados mantendrán la zonificación vigente para los 12 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80), con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (RU2) Residencial Urbano 2, y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica.

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

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

**Artículo 6.-Del área verde y área de equipamiento comunal.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 320,49 m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE Y COMUNAL						
Área Verde y Comunal:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote "4"	5,76 m	24,07 m.		320,49 m <sup>2</sup>
		Lote "4"	2,18 m			
		Lote "5"	16,13 m			
	Sur:	Lote "9"	---	20,13m.		
Este:	Pasaje "E5H"	---	16,93 m.			
Oeste:	Lote "7"	---	13,23 m.			

ORDENANZA No.

**Artículo 7.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los socios 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 Quitumbe, 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 “Marbella del Sur” 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. 106-AT-DMGR-2016, de 08 de julio de 2016 el mismo establece que:

*“De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Virgen del Cisne 2” que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroplastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha.*

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de la regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

- *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”.*



## ORDENANZA No.

- *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 "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, 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 Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes.*

*Por lo tanto el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, 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.*

- *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.*

### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- *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, actualizada al 2015), en lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.*
- *Para las edificaciones actuales, los propietarios deberían contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en estructuras, mínimo 3 años) para que evalúe el estado actual de las edificaciones (estudio de estabilidad estructural); para que el mismo proponga una solución en cada caso, como puede ser un sistema de reforzamiento estructural o el mantenimiento de la estructura de acuerdo a los resultados de dicho estudio. Además, al existir taludes artificiales desprotegidos, el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.*

### **PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

- *La topografía del terreno ha sido alterada a realizar cortes o desbanques de tierra formando taludes casi verticales de alturas variables, para implementar vías, caminos y construcciones residenciales. La comunidad debe ejecutar las obras de mitigación para lo cual se recomienda que se contrate un profesional con experiencia mínima de 5 años. Quien realice estudios de mecánica de suelos (estudios geotécnicos) que analicen*

ORDENANZA No.

*parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos), definiendo el diseño estructural de las obras de mitigación. Dependiendo de la altura de los taludes artificiales generados por la comunidad estos deben ser recuperados con cobertura vegetal o implementar muros de sostenimiento que garanticen la estabilidad del talud, cuyos costos será asumidos por la comunidad (una copia de la memoria técnica que sintetice los resultados y conclusiones de estos estudios deberá ser remitida a esta dependencia para su análisis y validación).*

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice mas ampliaciones verticales no horizontales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro puede tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa metropolitana al respecto."*

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** El Asentamiento de Hecho y Consolidado denominado "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" cuenta al con el 100% de obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 9.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" 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 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 10.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos", a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

**Artículo 11.- 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.

ORDENANZA No.

**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 ....

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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

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

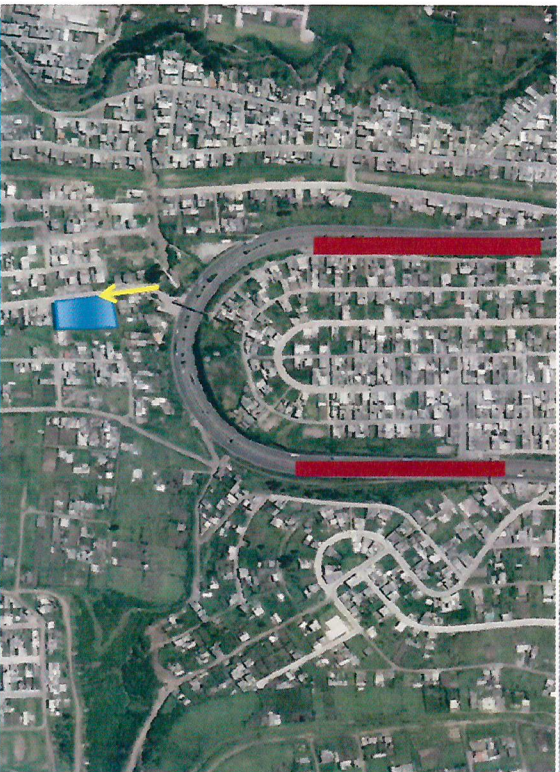
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**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,

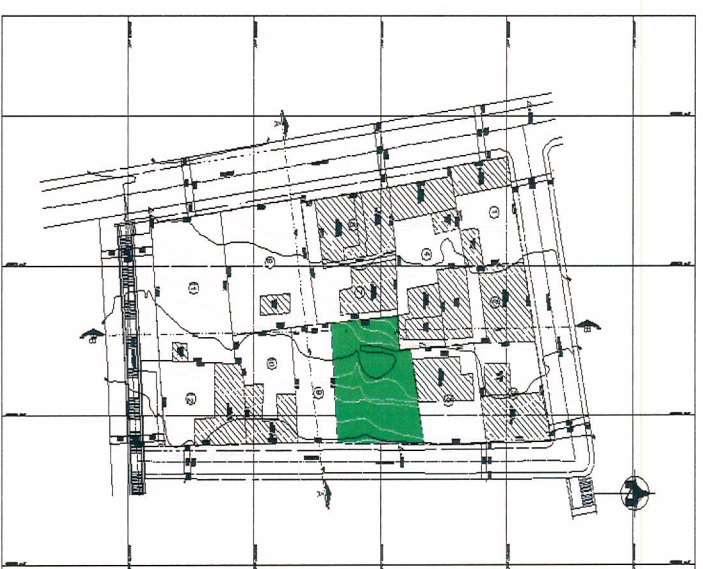
## ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO



Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	100 %	Calzada	N/A%
Alcantarillado	100 %	Aceras	N/A%
Energía Eléctrica	100 %	Bordillos	N/A%

## COMITÉ PROMOTORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - PARROQUIA QUITUMBE



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 años	CONSOLIDACIÓN:	91,67 %
NÚMERO DE LOTES:	12	POBLACIÓN BENEFICIADA:	48Hab.
ZONIFICACIÓN :	D3(D203-80)	LOTE MÍNIMO:	200 Mm2
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:	(D) Sobre línea de fábrica	USO PRINCIPAL:	(RU2) Residencial urbano 2
INFORME DE RIESGOS :	Nº. 106-AT-DMGR-2016 / 08 de Julio de 2016 Medio Mitigable		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	2.771,30	m2	% ÁREA VERDE
ÁREA VERDE Y COMUNAL	320,49	m2	11,56
ÁREA BRUTA TOTAL:	3.091,79	m2	UNIPROPIEDAD UERR-Q

GOMES

Oficio No. UERB - 985 - 2016

Quito DM, 02 de agosto de 2016

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

Señora Presidenta:

Para conocimiento y aceptación de la Comisión que usted Preside, previa a la presentación y aprobación del Concejo Metropolitano, tengo a bien remitir el expediente íntegro **No. 287 - Q**, con documentación original, correspondiente al **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO** denominado **"VIRGEN DEL CISNE DOS"**, ubicado en la **PARROQUIA QUITUMBE**.

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-2016, de 13 de julio de 2016.
2. Informe Técnico, Legal y Socio-Organizativo: No. 005-UERB-Q-SOLT-2016.
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,

Lcdo. Pablo Melo  
**DIRECTOR DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO" ENC.**

Adj. 1 carpeta.  
Detalle de cantidad de documentos

/GV.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11h44
QUITO	03 AGO 2016
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
NÚMERO DE HOJA:	

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"  
A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"  
EXPEDIENTE N° 287 Q  
INFORME N°. 005-UERB-Q-SOLT-2016

UBICACIÓN:



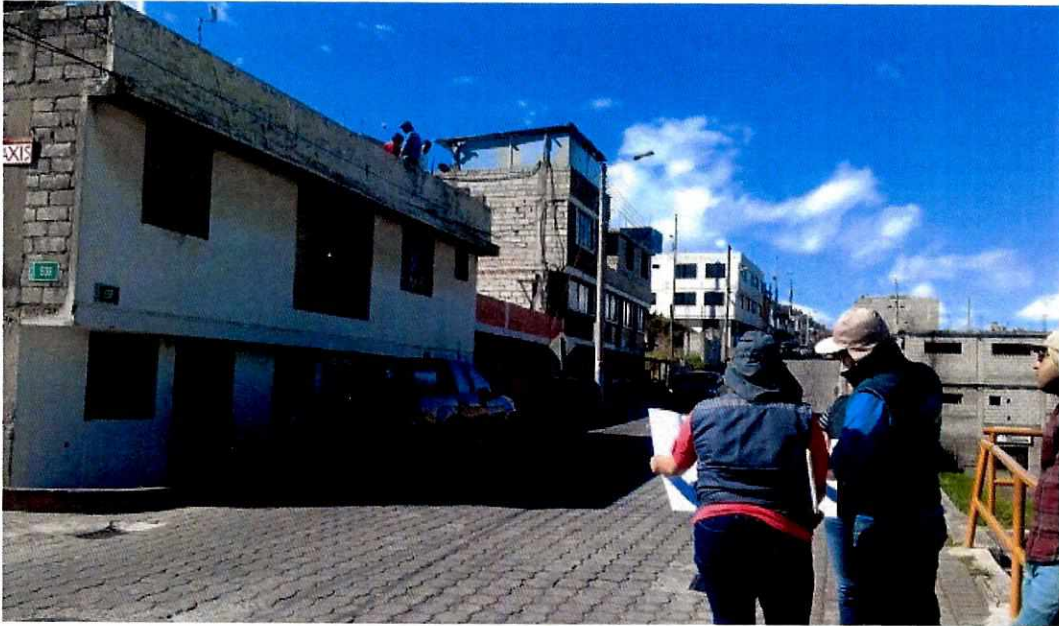
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Parroquia: QUITUMBE  
Barrio/Sector: PANAMERICANA SUR  
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                  |                |

### ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



Mediante Acuerdo Ministerial No. 378, el Ministerio de Bienestar Social, concede la Personería Jurídica al Comité ProMejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos". Este asentamiento humano de hecho y consolidado está ubicado al sur occidental del Distrito Metropolitano de Quito en la parroquia Quitumbe antes Chillogallo.

El Asentamiento es parte de las mesas de diálogo que son espacios de participación que se realiza la Unidad Especial Regula Tu Barrio con la participación de la Comunidad donde se ha logrado conseguir la mayoría de las obras por gestión de los mismos socios dentro de la Administración Zona Quitumbe.

De la inspección realizada el 16 de mayo de 2016, se identificaron las causas de pobreza por las cuales es prioritario regularizarlo. La mayoría de las personas de este asentamiento trabajan en ventas informales por lo cual carecen de ingresos económicos suficientes para abastecer las necesidades básicas, como por ejemplo: educación, salud y la obtención de título de propiedad (escrituras); en base a estos antecedentes es considerado como barrio de interés social y cumple con los criterios para un análisis de regularización, por lo que ha sido intervenido por la UERB Quitumbe, a fin de solucionar la inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Tienen una consolidación del 91.67% y 10 años de asentamiento.

### INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Comité ProMejoras
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Juan Elías Pilco

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Página 2 de 10

<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 años
<b>Nº DE SOCIOS:</b>	12
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	48 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	91,67%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acuerdo No.378, sin fecha</li><li>• Listado Socios</li></ul>

**INFORME LEGAL:**

<b>DE LA PROPIEDAD:</b>	<p style="text-align: center;"><b>VIRGEN DEL CISNE 2</b></p> <p>Según escritura pública otorgada el 18 de agosto del 2008 ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de agosto del 2008 los señores Segundo Luis Caizaluisa Guanochanga, Rosa Matilde Caizaluisa Guanochanga y Virginia Caizaluisa Guanochanga, legalmente representados por Juan Elías Pilco López, dan en venta a "Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos" , legalmente representado por el señor Adalberto Rumaldo Chamba Sarango, <b>el lote de terreno número tres</b>, situado en la parroquia Quitumbe antes Chillogallo, provincia de Pichincha, con los siguientes linderos:</p> <p><b>Norte:</b> Con calle pública sin nombre en cuarenta y seis metros; <b>Sur:</b> Con calle pública sin nombre en treinta y un metros cuarenta centímetros; <b>Este:</b> Con lote DOS adjudicado a María Nicolasa Guanochanga Luje, viuda de Caizaluisa, con sesenta y cinco metros; y <b>Oeste:</b> Con calle publica sin nombre con sesenta y nueve metros de longitud.</p> <p><b>SUPERFICIE: Dos mil setecientos diez metros cuadrados.</b></p> <p><b>ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>Los señores Segundo Luis Caizaluisa Guanochanga, Rosa Matilde Caizaluisa Guanochanga y Virginia Caizaluisa Guanochanga, fueron propietarios del lote de terreno número tres, descrito en líneas anteriores, lo</p>
-------------------------	--



		adquirieron en la adjudicación hecha en su favor en la partición celebrada con María Nicolasa Guanochanga Luje, según escritura otorgada el 23 de enero de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del Cantón de Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, e inscrita el 24 de octubre del mismo año; y aclaratoria según escritura celebrada el 29 de marzo de 1995, ante el Notario Doctor Manuel Orquera, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de octubre del mismo año. Adquirido por herencia de Amable Caizaluisa según sentencia de posesión efectiva dictada por el señor Juez Séptimo de lo Civil de Pichincha, el 15 de septiembre de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 1 de octubre del mismo año.			
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>		UNIPROPIEDAD	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>		SEGUNDO LUIS CAIZALUISA GUANOCHANGA, ROSA MAILDE CAIZALUISA GUANOCHANGA Y VIRGINIA CAIZALUISA GUANOCHANGA.			
<b>A FAVOR DE:</b>		COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS			
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>LINDERO NORTE</b>	Con calle pública sin nombre en cuarenta y seis metros;			
	<b>LINDERO SUR:</b>	Con calle pública sin nombre en treinta y un metros cuarenta centímetros;			
	<b>LINDERO ESTE:</b>	Con lote DOS adjudicado a María Nicolasa Guanochanga Luje, viuda de Caizaluisa, con sesenta y cinco metros.			
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Con calle publica sin nombre con sesenta y nueve metros de longitud.			
	<b>SUPERFICIE:</b>	<b>Dos mil setecientos diez metros cuadrados.</b>			
<b>CERTIFICADO DE GRAVAMENES</b>		C180434067001, de fecha 26 de mayo del 2016; no se encuentra hipoteca, embargado, ni prohibido de enajenar.			

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

-81- Acento y uso

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	524178							
Clave Catastral:	32305 27 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3(D203-80)							
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
		Clasificación del suelo:						
Número de lotes	12							
Consolidación:	91,67%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	n/a	Aceras	n/a	Bordillos	n/a
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	n/a			n/a				
Área Útil de Lotes:	2.771,30	m <sup>2</sup>		89,63%				
Área Verde y Comunal:	320,49	m <sup>2</sup>		10,37%				
Área total del terreno (Área a escriturar):	3.091,79	m <sup>2</sup>		100,00%				

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	320,49	m <sup>2</sup>	11,56%
--	--------	----------------	--------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde y Comunal:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Norte:	Lote "4" Lote "4" Lote "5"	5,76 m 2,18 m 16,13 m	
Sur:	Lote "9"	---	20,13m.		
Este:	Pasaje "E5H"	---	16,93 m.		
Oeste:	Lote "7"	---	13,23 m.		

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	6	165,44
	9	156,50

ANEXO TÉCNICO:	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando No TV-085 de fecha 11 de Julio del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 229 GP 002674 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 04 de Julio de 2016.</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 106-AT-DMGR-2016, con fecha 08/07/2016.</li> <li>Informe Técnico No. 023-GCBIS 2016 de Cabidas, Linderos, Coordinadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 28 de Junio de 2016.</li> <li>Informe técnico N° 21 UERB-Q 2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 07 de Julio de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
-No. 585807 del Predio No. 524178 de fecha 11 de julio de 2016.	
<b>PLANOS</b>	
<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 la Arq. Jaqueline A. Paredes E., con fecha Junio de 2016.</li> </ul>	

## CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "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."
- Dentro del asentamiento no aplica las Obras Civiles (aceras, bordillos y calzadas), ya que no contiene vías internas. En cuanto a las Obras de Infraestructura cuenta en un 100% de las obras como son Agua Potable, Alcantarillado y Energía Eléctrica.
- Número de lotes 12, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según el área determinada en la escritura para el predio No. 524178 es de 2.710,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 3.091,79 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 381,79 metros cuadrados, que corresponde al 14,09%, 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 TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 91,67% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3 (D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y Clasificación del Suelo (SU) Suelo Urbano.
- 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.106-AT-DMGR-2016, de fecha 08/07/2016, que establece:

"De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio Mitigable** en su totalidad frente a movimientos en masa".

"Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad".

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "VIRGEN DEL CISNE DOS"

Página 7 de 10

"Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroplastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha".

"La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de la regularización del AHHYC. Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis".

- "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"**".
- "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 "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, 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 Quebradas*, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a *construcciones Sismo resistentes*."

"Por lo tanto el AHHYC "Virgen del Cisne 2" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, 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."
- "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."

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- “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, actualizada al 2015), en lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para las edificaciones actuales, los propietarios deberían contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en estructuras, mínimo 3 años) para que evalúe el estado actual de las edificaciones (estudio de estabilidad estructural); para que el mismo proponga una solución en cada caso, como puede ser un sistema de reforzamiento estructural o el mantenimiento de la estructura de acuerdo a los resultados de dicho estudio. Además, al existir taludes artificiales desprotegidos, el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.”


#### PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- “La topografía del terreno ha sido alterada a realizar cortes o desbanques de tierra formando taludes casi verticales de alturas variables, para implementar vías, caminos y construcciones residenciales. La comunidad debe ejecutar las obras de mitigación para lo cual se recomienda que se contrate un profesional con experiencia mínima de 5 años. Quien realice estudios de mecánica de suelos (estudios geotécnicos) que analicen parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos), definiendo el diseño estructural de las obras de mitigación. Dependiendo de la altura de los taludes artificiales generados por la comunidad estos deben ser recuperados con cobertura vegetal o implementar muros de sostenimiento que garanticen la estabilidad del talud, cuyos costos será asumidos por la comunidad (una copia de la memoria técnica que sintetice los resultados y conclusiones de estos estudios deberá ser remitida a esta dependencia para su análisis y validación).”
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice mas ampliaciones verticales no horizontales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro puede tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa metropolitana al respecto.”

**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 Promejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos" a favor del Comité Promejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos"** 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	11/07/2016	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reina RESPONSABLE LEGAL	11/07/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	11/07/2016	

Oficio No. UERB - 485 - 2018

Quito, 29 de marzo de 2018

*Handwritten signature and date: 04/09/2018*

Abogado  
**Diego Cevallos**  
SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO  
Presente.

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN  
Fecha: 04 ABR 2018 Hora 10:52  
Nº. HOJAS - 122H -  
Recibido por: *[Signature]*

De mi consideración:

Mediante su Oficio No. SG 0362, de 29 de enero de 2018, mediante el cual solicita coordinar la actualización del informe de riesgos, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, así como de toda información derivada de dichos informes.

Al respecto, tengo a bien anexar el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Virgen del Cisne Dos", ubicado en la parroquia de Quitumbe, en el que se incluyen las actualizaciones solicitadas, conforme Memorando No. 141-UERB-Q-2018, suscrito por el Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador (S) de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" Quitumbe.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*K. S. W. 2018*  
**Ab. Karina Subía**  
DIRECTORA DE LA UNIDAD  
ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Adj. 1 expediente con 122 fojas útiles.

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Geovanna Vivero	29-03-2018	



**MEMORANDO No. 141-UERB-Q-2018**

**PARA:** Lic. María José Cruz  
DIRECTORA UNIDAD  
ESPECIAL “REGULA TU BARRIO”(S)

**DE:** Arq. Miguel Hidalgo  
COORDINADOR UERB-QUITUMBE (S)

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN REFERENTE AL OFICIO No. SG-0362, DE 29 DE ENERO DE 2018, EN EL CUAL SE REMITEN LOS EXPEDIENTES CONOCIDOS EN EL CONCEJO METROPOLITANO EN SESIÓN DE 24 DE AGOSTO DE 2017.

**FECHA:** 26 DE MARZO DE 2018.

En respuesta al oficio SG-0362, de 29 de enero de 2018, suscrito por el abogado Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante el cual conforme requerimiento de varios Concejales, en la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 24 de agosto de 2017, en el que solicita:

*“...la actualización de su informe de riesgo, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, así como de toda información derivada de dicho informe”.*

Mediante oficio No. UERB-120-2018, de fecha 08 de febrero de 2018, se solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, se actualice el informe No. 106-AT-DMGR-2016 del AHHyC denominado: “Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos”; parroquia Quitumbe.

Mediante oficio No. SGSG-DMGR-2018-0170 de fecha 28 de febrero de 2018 la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos envía el informe técnico actualizado No. 025-AT-DMGR-2018 del AHHyC denominado “Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos”; adicional se adjunta la actualización del certificado de gravamen del mencionado asentamiento.

Por tal motivo, esta Coordinación realiza la devolución del expediente 2016-501707, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Comité Pro-Mejoras del Barrio Virgen del Cisne Dos”, para continuar con el proceso de regularización.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Miguel Hidalgo



**COORDINADOR UERB-QUITUMBE (S)**

**UNIDAD ESPECIAL REGULA  
TU BARRIO**  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Recibido por: *Justa v. n. c.*

Firma: .....

Fecha: **28 MAR. 2018**

	NOMBRES	FECHA	FIRMA / SUMILLA
Elaborado por:	Ab. Sofia Reyna	26/03/2018	
Revisado por:	Arq. Miguel Hidalgo	26/03/2018	

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

## OFICIO CERTIFICADOS GRAVAMENES

Digitally signed by CESAR DAVID LEON  
ALVAREZ  
Date: 2018.03.14 12:33:24 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 85128**

**Número de Petición: 90397**

**Fecha de Petición: 14 de Marzo de 2018 a las 10:45**

**Número de Certificado: 98746**

**Fecha emisión: 14 de Marzo de 2018 a las 12:32**

Referencias: 21/08/2008-PRO-56442f-23533i-59844r

Tarjetas::T00000302984;

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Dando contestación al oficio No. \*\*\*\*\* , de once de octubre del dos mil dieciocho, enviado por La Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", de [redacted] Unidad a lo dispuesto en el artículo 486 literal E de la COOTAD, que establece: "Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza", además en base a lo dispuesto en el artículo 41 de la ORDENANZA para Declarar de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización, No. 0147, que establece: "Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza", CERTIFICA:

#### 1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

LOTE DE TERRENO número Tres, situado en la parroquia CHILLOGALLO de este cantón.-

#### 2.- PROPIETARIO(S):

COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS.-

#### 3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Por compra a SEGUNDO LUIS CAIZALUISA GUANOCHANGA, ROSA MATILDE CAIZALUISA GUANOCHANGA, y VIRGINIA CAIZALUISA GUANOCHANGA, mediante escritura pública otorgada el DIECIOCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario VIGÉSIMO SÉPTIMO del cantón Quito, Doctor Fernando Polo Elmir, inscrita el VEINTE Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL OCHO; adquirido mediante adjudicación hecha en su favor en la partición [redacted] da con María Nicolasa Guanochanga Lujé, según escritura celebrada el veinte y tres de Enero de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario doctor [redacted] Gonzalo Román, inscrita el veinte y cuatro de Octubre del mismo año; Y Aclaratoria, según escritura celebrada el veinte y nueve de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario doctor Manuel Orquera, inscrita el veinte y cuatro de Octubre del mismo año; adquirido por herencia de Amable Caizaluisa, según sentencia de posesión efectiva dictada por el Juez séptimo de lo Civil de Pichincha, el quince de Septiembre de mil novecientos ochenta y dos, inscrita el primero de Octubre del mismo año; habiendo el causante adquirido por adjudicación del IERAC, según Acta dictada el veinte y seis de Julio de mil novecientos setenta y siete, inscrita el diez y seis de Agosto del mismo año. \*\*\*\* Y adjudicación por excedentes según RESOLUCIÓN No. 0145-2017 de fecha VEINTE Y SIETE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE emitida por el señor Francisco José Pachano Ordoñez, en calidad de Director Metropolitano de Catastro, la misma que ha sido debidamente protocolizada ante la Notaría SEXAGÉSIMA del cantón Quito, a cargo del Doctor Raúl Cevallos Pérez, con fecha DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL DIECISIETE, mediante la cual se RESUELVE Rectificar el error técnico de medida del predio No.524178, clave catastral 3230527001, ubicado en la parroquia Chillogallo (Hoy Quitumbe), del cantón Quito, de propiedad del COMITE PRO-MEJORAS DEL BARRIO VIRGEN DEL CISNE DOS, en el cual existe un excedente de TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (381,79m2), entre el área del título de dominio y la última medición practicada, quedando por tanto la SUPERFICIE A REGULARIZARSE en TRES MIL NOVENTA Y UNO COMA SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (3091,79m2), inscrita el veinte y nueve de junio de dos mil diecisiete.-

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No existen anotaciones registrales de gravámenes, prohibiciones de enajenar y embargos.- La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD. -



- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego lo revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011.
- b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación.
- c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado

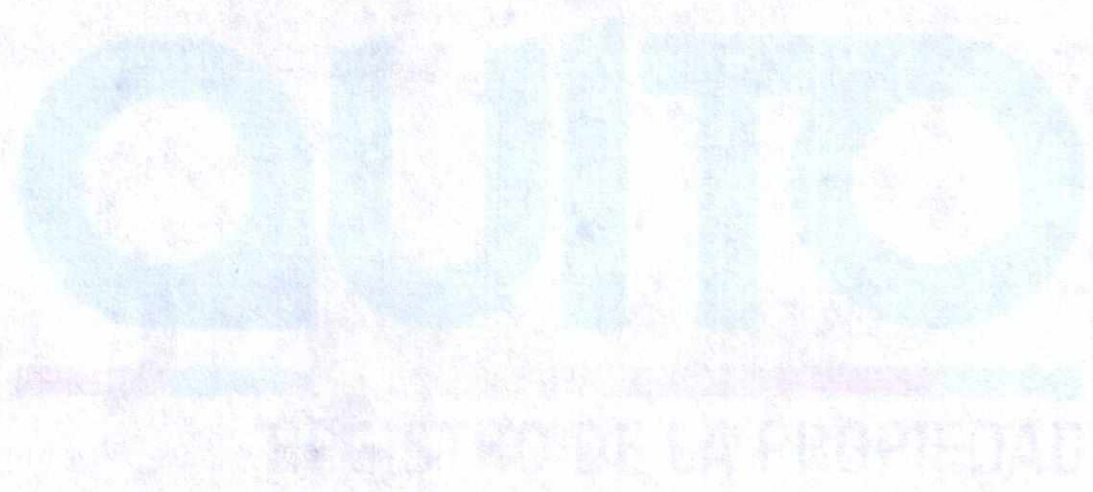
El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

Responsable: VAVC

Revisión: FHHP

Documento firmado electrónicamente

**DIRECCION DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Oficio No. SGSG-DMGR-2018-0170  
DM Quito, 28 de febrero de 2018  
Ticket GDOC N° 2018-023069

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

**Asunto:** Respuesta a solicitud de informe de riesgos  
Ref. Oficio No. UERB-0120-2018

De mi consideración:

En atención al oficio N° UERB-0120-2018, ingresado con ticket # 2018-023069 de fecha 14 de febrero de 2018, donde se solicita la actualización del informe técnico de evaluación de riesgos para el AHHYC denominado "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe, conformado por el macrolote con No. Predial 524178 y Clave Catastral 3230527001.

Al respecto, envío a usted el informe técnico N° 025-AT-DMGR-2018 que contiene las observaciones, conclusiones y recomendaciones respectivas.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.  
Atentamente,

Christian Rivera P.  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**  
Adjunto: Informe Técnico N° 025-AT-DMGR-2018

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	E. Carrión	AT	20180228	
Revisión:	J. Ordoñez	AT	20180228	
Aprobación:	C. Rivera	AD	20180228	

Ejemplar 1: Unidad Especial Regula Tu Barrio  
Ejemplar 2: Archivo, DMGR

118  
 Ciento dieciocho

**INFORME TÉCNICO**  
 Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
 Fecha de actualización: 27/02/2018

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 774553; Y: 9966420 Z: 2984 msnm aprox.	QUITUMBE	QUITUMBE	VIRGEN DEL CISNE 2

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	TicketIN*
ENTRADA POR LA AV. MORAN VALVERDE, SECTOR LA PUERTA NEGRA	Regular	OF. No.UERB-120-2018	2018-023069
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Virgen del Cisne 2" <b>Clave catastral:</b> 3230527001 <b>Clave predial:</b> 524178		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción
Área	12 predios del AHHYC Virgen del Cisne 2, área total de 2771, 26 m <sup>2</sup> Según plano topográfico.
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo <b>Residencial Urbano 2 (100%)</b>
Relieve	El terreno donde se localiza el asentamiento está dentro de la parroquia Quitumbe. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2980 y 2995 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 15 metros. El terreno presenta el 100% superficies ladera con moderada pendiente en general la zona de estudio va de un rango desde el 6-12% o de 6 a 15 grados en su superficie.
Número de Edificaciones	10 lotes edificados con una consolidación: 83.33 %
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med lagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, es decir no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, por lo cual, respecto a algunos de los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción, no pudieron ser identificados.</p> <p>La tipologías de las edificaciones existentes en el área de análisis son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de muros portantes de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento sujetas con pernos y presionados empíricamente con bloques.</li> <li>Edificaciones de una planta, constituidas con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento sujetas con pernos.</li> <li>Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), además se visualizó que los elementos de hormigón armado presentan porosidad e inadecuado recubrimiento quedando expuesto el acero de refuerzo.</li> <li>Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), se visualizó que los elementos de hormigón armado presentan porosidad e inadecuado recubrimiento quedando expuesto el acero de refuerzo, además se identificó la patología de columnas cortas.</li> <li>Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado</li> </ol>

BO JA JR GA

	<p>con mortero, sobre la losa superior existen columnas de hormigón armado y parcialmente mampostería de bloque fijado con mortero, se visualizó además que los elementos de hormigón armado presentan porosidad e inadecuado recubrimiento quedando expuesto el acero de refuerzo.</p> <p>6. Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, además se visualizó que los elementos de hormigón armado presentan porosidad e inadecuado recubrimiento quedando expuesto el acero de refuerzo.</p> <p>Adicionalmente en el sitio en análisis se observaron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificación en proceso de construcción, constando con columnas de hormigón armado, acero de refuerzo de columnas, cadenas de hormigón armado, acero de refuerzo sobre las columnas que serán utilizadas para el armado de la losa.</li> <li>• Existen también edificaciones que se encuentran construidas junto a cortes de tierra/taludes, varios de los cuales cuentan con muros de hormigón.</li> <li>• Cerramientos constituidos con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cerramientos provisionales conformados con puntales de madera y madera.</li> </ul>			
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)
		40	50	10
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta
	Sistema de pórticos (columnas, vigas) y losas de hormigón. Paredes portantes de bloque.		Mampostería de bloques unidos con mortero (arena, cemento, agua)	Losa de hormigón armado, Cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento fijados con pernos y presionados empíricamente con madera y bloques.
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda			
Existencia de servicios básicos (sí/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial
	sí	sí	sí	80%
Otro tipo de información física relevante	<p>Su acceso principal es por la av. Moran Valverde hacia el AHHYC. Y existe una infraestructura eficiente en la calle principal y su pasaje para el manejo de aguas de escorrentía y pluviales, que se conducen hacia los sumideros localizados en el lugar.</p> <p>Están provistos de energía eléctrica y de agua potable.</p> <p>El alcantarillado está en la calle principal y su pasaje, el mismo que tiene sus respectivas a cometidas a cada predio del AHHYC.</p> <p>Los accesos están adoquinados tanto en la calle como en el pasaje con sus respectivas veredas y bordillos.</p>			

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cartografía temática disponible en la Base de Datos de esta Dirección Metropolitana (cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2017), existen dos reportes de movimientos en masa a menos de 500 metros del AHHYC La Virgen del Cisne 2.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2006	Enero	Calle el Conde I	245 metros
Deslizamiento	2006	Marzo	Pueblo Unido, el blanqueado	326 metros

### 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: geomorfología, 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 "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe está ubicado sobre las laderas occidentales de las elevaciones que se extienden desde Tambillo hasta Puengasí que representan el rasgo en superficie del denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito, cuyas pendientes oscilan generalmente entre 10° a 15° pero localmente pueden alcanzar inclinaciones mayores. Respecto a la litología representativa de esta zona, los relieves están cubiertos por potentes mantos de Cangahua (tobas de cenizas volcánicas con texturas limo-arenosas, de baja compresibilidad, relativamente endurecidas) alternados con capas de ceniza y lapilli de pómez blanca que ha sido fuertemente erosionado y ha dejado relieves redondeados. Particularmente la Cangahua primaria, en condiciones secas, tiene características mecánicas aceptables que brindan estabilidad y compactación lo cual permite realizar cimentaciones para diversas tipologías constructivas, sin embargo, debido a las fuertes pendientes, incremento en la humedad y saturación producidas en temporadas lluviosas, este material pierde esas características de estabilidad volviéndose propenso a sufrir caídas de bloques, deslizamientos, lo que en el lenguaje popular se conoce como "derrumbes".

Localmente, el terreno en el asentamiento humano evaluado presenta pendientes moderadas (15°-20°) que descienden en sentido Este-Oeste. El lote asignado como Área Verde y los Lotes 8 y 11 presentan cortes en la ladera que generaron taludes sin protección a los efectos erosivos de lluvia y viento, ni infraestructura para controlar la escorrentía pluvial. Por otro lado, la red vial interna en "Virgen del Cisne 2" es adoquinada, sus calles cuentan con sumideros en estado relativamente bueno y alcantarillado pluvial y sanitario.

Con base en la información descrita anteriormente, se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** en el AHHYC "Virgen del Cisne 2".

##### 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.

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 0,4g (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.

#### 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, Cotopaxi y Atacazo que, debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activos (dos primeros) 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 16,24 km al Nor-noroccidente del asentamiento "Virgen del Cisne 2" 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 Cotopaxi**

Su cráter está ubicado a 42,28 km al Sur-sureste de "Virgen del Cisne 2" y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Para el caso específico del asentamiento humano "Virgen del Cisne 2", debido a su ubicación, se esperaría que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

##### **Volcán Atacazo-Ninahuilca**

El cráter de este volcán está ubicado a 11,30 km al Suroeste del asentamiento humano evaluado, su cumbre alcanza una altitud de 4390 metros sobre el nivel del mar. No existen registros históricos sobre actividad de este volcán, pero geológicamente se conoce que el último período eruptivo tuvo lugar hace aproximadamente 2.700 años antes del presente. Esta erupción fue muy violenta y generó flujos piroclásticos de gran magnitud que se movilizaron principalmente hacia el Occidente del volcán; de igual manera, la caída de piroclastos fue muy



116  
Ciento dieciséis

importante y posiblemente generó una capa de varios centímetros de material volcánico en el Sur del DMQ. Según los registros geológicos, la recurrencia de eventos de estas características eruptivas es de pocos miles de años, entre 1.000 y 4.000 años (publicaciones científicas del Instituto Geofísico); por lo cual, la posibilidad de ser afectados por este volcán en la zona evaluada es baja.

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).

Debido a la ubicación del AHHYC "Virgen del Cisne 2" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Cotopaxi y Guagua Pichincha) y a un volcán potencialmente activo (Atacazo-Ninahuilca) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Moderada.**

**5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES**

**5.1 Elementos expuestos**

Por movimientos en masa: de manera general, todo el barrio presenta exposición baja ante esta amenaza, sin embargo de manera particular, los Lotes 8 y 11 presentan cortes de terreno que generaron taludes desprotegidos lo cual resulta en una exposición mayor ante desprendimientos de tierra pero a nivel local dentro del lote/predio.

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 amenaza volcánica: 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 analizados en este informe.

**5.2 Vulnerabilidad Física**

**Edificación:** En base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masa: de manera general, considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, y su tipología constructiva, se determinó una vulnerabilidad física baja, excepto para la edificación del lote 8 que tiene una vulnerabilidad física alta por su colindancia con taludes y por su fragilidad.
- Por eventos sísmicos: Analizando el sistema estructural de las edificaciones, irregularidades en planta y elevación, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entrepisos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció que las edificaciones presentan una vulnerabilidad física moderada.
- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las edificaciones han sido clasificadas con vulnerabilidad física baja.

ES DA JO CBL

**Sistema Vial:** La red vial en está adoquinada, cuenta con sumideros y alcantarillado lo cual permite la conducción de aguas lluvias, lo que determina una **Vulnerabilidad Baja** ante fenómenos de erosión especialmente en época de lluvia.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe, ha sido evaluado siguiendo parámetros establecidos en los Indicadores NBI, IPM, y metodología de evaluación socio económicas territoriales, según los cuales se establecen que; En su mayoría la comunidad ha finalizado los estudios de bachillerato, pero pocos o ninguno han podido acceder a la educación superior, un buen porcentaje de la población posee ingresos superiores a los 3 RBU o sobre pasa los 1000 USD, la misma se dedica a actividades laborales con beneficios de seguridad social y de ley (empleo privado, empleo público, emprendimientos), tienen acceso a los servicios básicos.

La población está organizada cuenta con una directiva y participación total de la comunidad, las relaciones con los organismos de socorro son nulas por cuanto no existe ningún tipo de vinculación con los organismos de socorro (bomberos, policía, centro de salud), puede deberse a que no existen organismos cercanos y se evidencio falta de interés en el tema de gestión de riesgos, por ende no hay compromiso relativo a los riesgos y la gestión comunitaria de los mismos.

Con relación al análisis detallado y en base a la matriz de análisis de la DMGR se determina que el asentamiento posee una **Vulnerabilidad Socio-económica Moderada**.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe en general presenta Riesgo Moderado Mitigable frente a procesos de deslizamientos, debido a las características físicas del terreno y la vulnerabilidad del asentamiento humano.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Virgen del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe, así como la región Sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Virgen Del Cisne 2" de la Parroquia Quitumbe, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, sus habitantes deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual contribuirá a reducir el riesgo identificado en la zona en análisis.

El Riesgo Identificado es considerado "Mitigable" cuando es factible técnica, económica, social y políticamente intervenir el territorio mediante la implementación de 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, dentro de márgenes razonables y aceptables de seguridad.

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, 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 pluvial (canales o zanjas) en los lotes 8, 9, 10, 11 y en el área verde con el fin de prevenir erosión y saturación en los taludes y su posterior colapso. El agua lluvia deberá ser conducida técnicamente hacia el sistema de alcantarillado existente en el sector.
- Los poseionarios/propietarios de los Lotes afectados por taludes deberán implementar la medida de mitigación que sea determinada por un especialista con el respectivo sustento de un estudio geotécnico de estabilidad del talud que considere las características topográficas, mecánicas e hidrogeológicas del terreno como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Técnica. Es importante aclarar que tanto los estudios geotécnicos como la Implementación o construcción de las medidas de mitigación necesarias no deberán ser un requisito previo a la sanción de la Ordenanza Metropolitana de regularización del asentamiento "Virgen del Cisne 2", si no que deberá ser contratados y ejecutados en una etapa posterior a la escrituración individual de cada lote para que sus propietarios cumplan con los procesos administrativos municipales correspondientes.
- Una alternativa de mitigación de riesgo para el Lote 8, que posiblemente resulte en una menor inversión económica, sería reubicar la construcción existente (mediagua) dentro del mismo lote, pero alejada a una distancia de al menos la misma altura del talud colindante ya que existe espacio suficiente para hacerlo.

### Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales suspendan todo proceso constructivo en el macrolote evaluado, incluidas ampliaciones en las edificaciones

existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa específica de edificabilidad que deberá constar en los Informes de Regulación Metropolitana individuales. Posterior a este proceso, los propietarios de cada lote podrán solicitar la emisión de la licencia de construcción respectiva a la autoridad competente, para lo cual deberán cumplir la normativa constructiva y de urbanismo vigentes.

- Para reducir el riesgo existente, posterior al proceso de regularización, se recomienda que los propietarios de lotes edificados que no hayan construido sus viviendas según la normativa técnica vigente (NEC-2015), contraten un especialista (Ing. Civil Estructural) para que evalúe estructuralmente las edificaciones 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 las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

**Recomendaciones Generales**

- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Virgen del Cisne 2" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- 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*, (PMDyOT), *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.

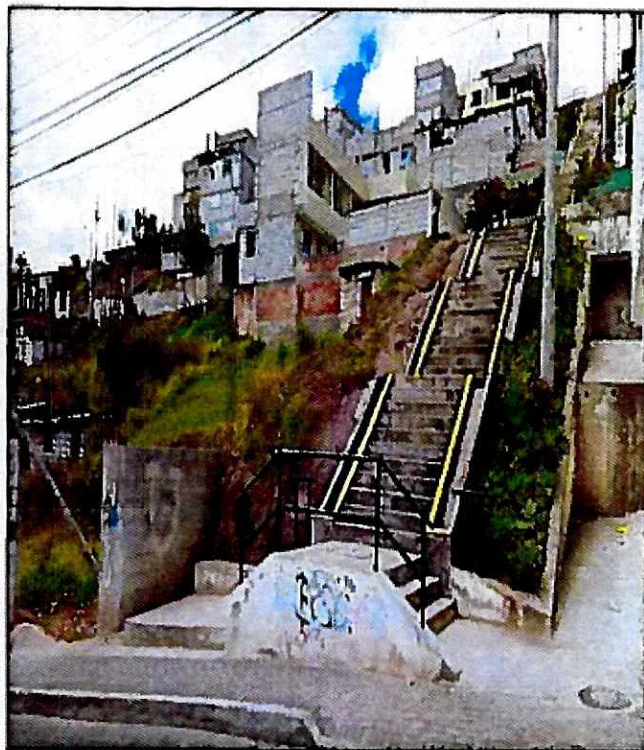
114  
Ciento catorce

- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Virgen del Cisne 2" 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**

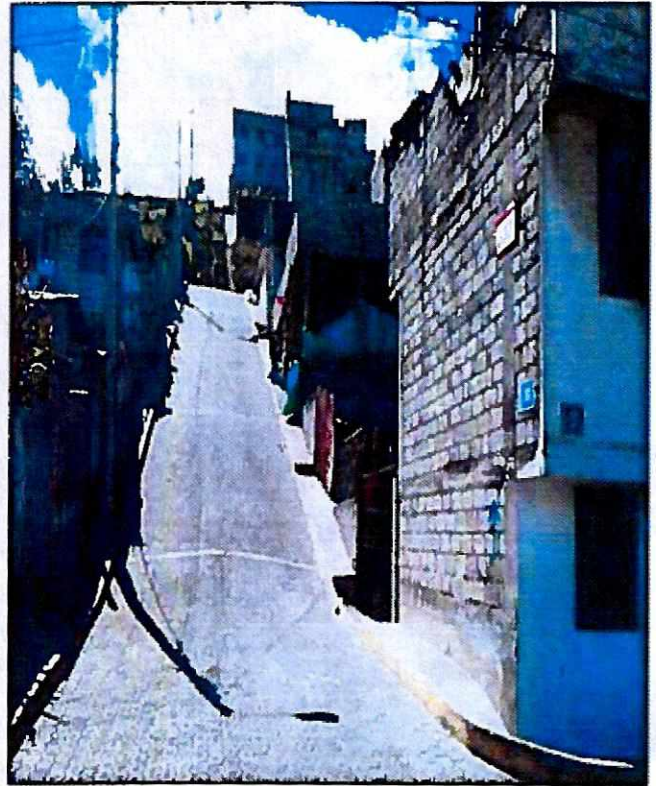
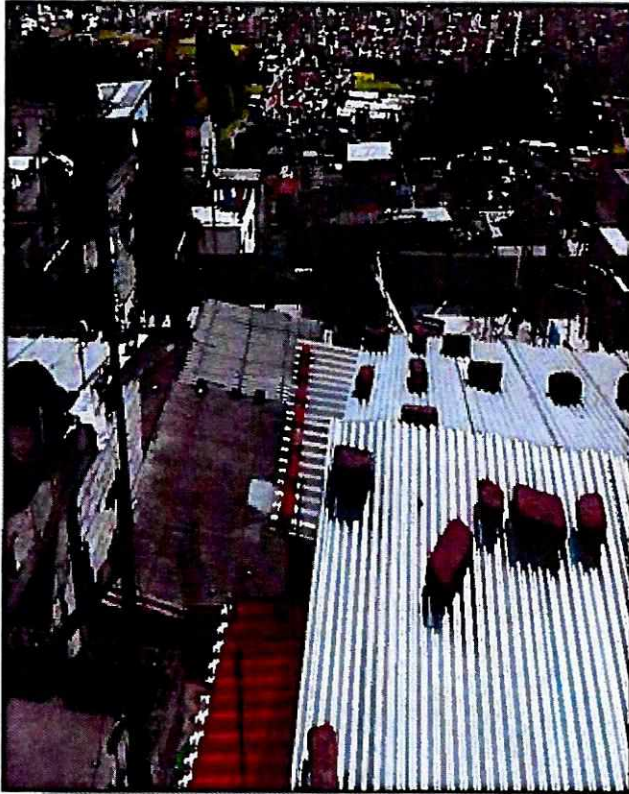
8.1.1 Acceso vial principal al AHHYC "Virgen del Cisne 2"



8.1.2 Tipologías constructivas y materiales de las edificaciones existentes



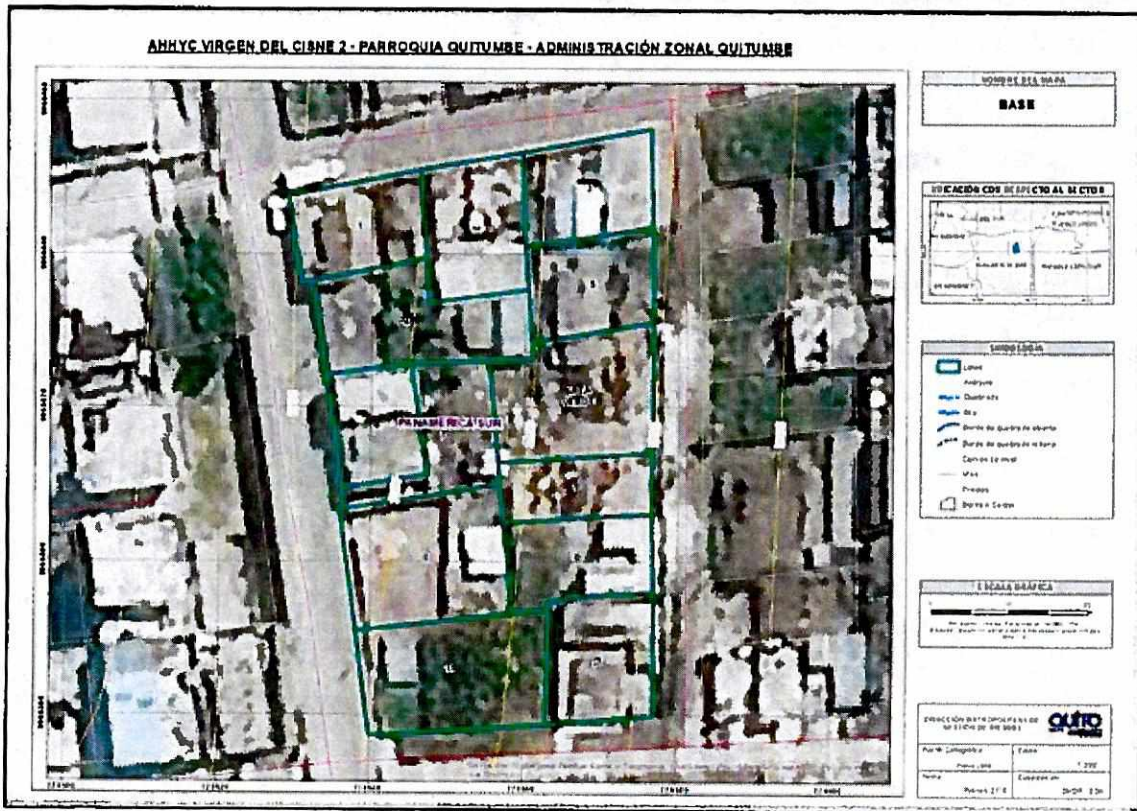
8.1.3 Tipologías constructivas y materiales de las edificaciones existentes



113  
Ciento trece

**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

**8.2.1 Ubicación**

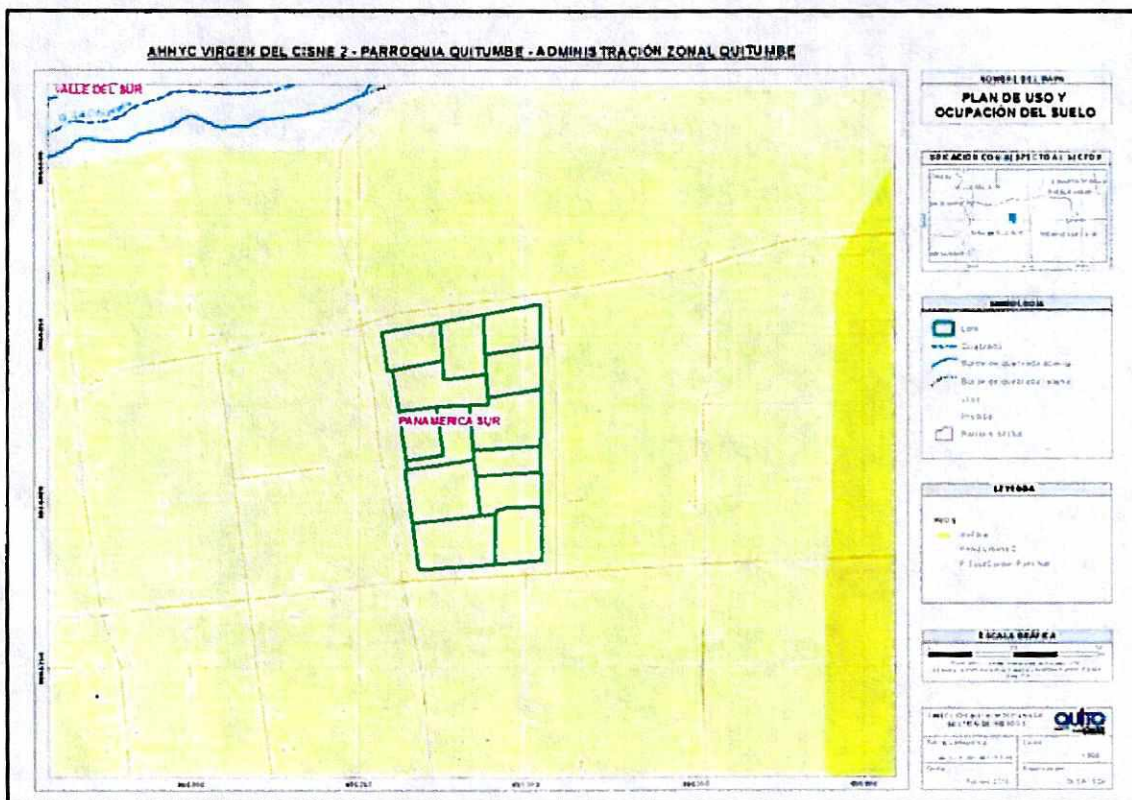


DA 10 CR

8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

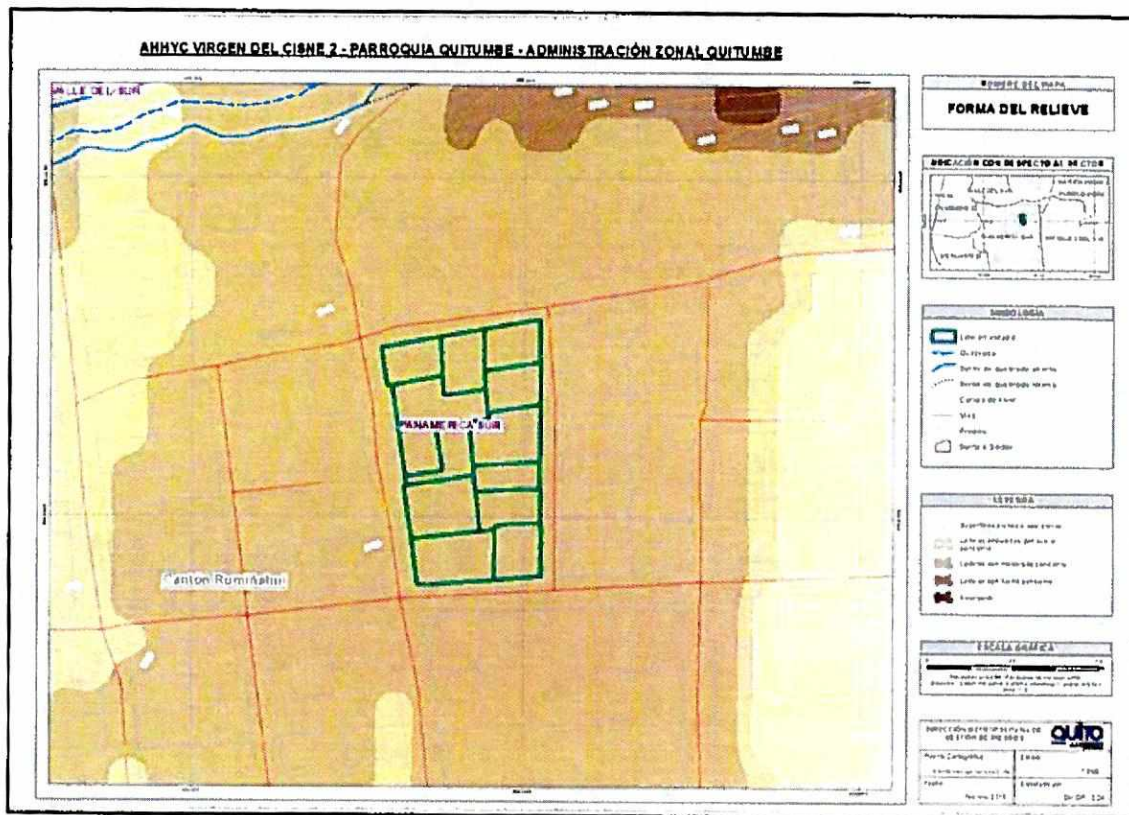


8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo





8.2.4 Pendientes



**9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Elizabeth Carrión	Ing. Riesgos Analista de Riesgos	Elaboración del Informe	27/02/2018	
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	26/02/2018	
Jorge Ordóñez	Ing. Geólogo Coordinador	Análisis Geológico Revisión de Informe	27/02/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	27/02/2018	

Quito 04 de marzo del 2018

Señores.

UNIDAD REGULA TU BARRIO PARROQUIA QUITUMBE

Presente

De mis consideraciones.




Quienes conformamos el Comité Promejoras Virgen del Cisne Dos, le hacemos llegar un extensivo saludo.

### ACTA DE COMPROMISO

El Barrio Virgen del Cisne Dos se compromete en cumplir las recomendaciones emitidas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, realizar mingas comunitarias para implementar el Sistema de Conducción de Escorrentía pluvial (zanjas) para prevenir los taludes y su colapso. En las mingas haremos los canales para recoger las aguas lluvias y llegas hasta el alcantarillado existente y cumpliremos con los retiros correspondientes.

Mantendremos limpio el Barrio Virgen del Cisne Dos para la cual firmamos a continuación.

NOMBRE Y APELLIDO	C.I	FIRMA
Edolina de Jesus	1101562468	
Bonilla Cesar	0501282107	
Chiguano Carlos	1714756580	
Sacome Alfredo	1705950028	
Lara Hernan	0201209913	
Pajuna Maria	0200555332	
Pilco Elias	0601028459	
Pruña Rosa	0502280639	
Tercero Luis	0500427687	

Toapanta Jose	0500194170	
Paucar Edison	1712048857	
Yáñez Luis	1710555697	

Adjuntamos: el antes y el después de las mingas.

ATENTAMENTE



Sra.: Ángela Reinoso

PRESIDENTA





## ACTA DE SOCIALIZACIÓN DEL INFORME DE RIEGOS

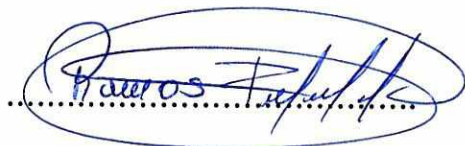
### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO VIRGEN DEL CISNE 2

Hoy 12 de Julio del año dos mil diecisiete, a las 16H00, en las instalaciones de la Administración Quitumbe el **ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO VIRGEN DEL CISNE 2**, ubicada parroquia Quitumbe, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, se reúne para la **SOCIALIZACIÓN DEL INFORME DE RIESGOS**, a fin de dejar constancia de la aceptación y aprobación de lo siguiente:

1. **Artículo .- 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 Quitumbe, 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.
2. Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. Informe No.106- AT-DMGR-2016, de fecha 08/07/2016

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

Con lo expuesto y toda vez que no se ha presentado ninguna objeción u oposición a lo indicado en líneas anteriores se resuelve **FIRMAR** el acta de Socialización del Informe de Riesgos.



C.I. 171211466-7

**PRESIDENTE**