

**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.-** Mediante oficio No. UERB-1316-2017 de 12 de septiembre de 2017, a fojas 227 del expediente, suscrito por la Ab. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Los Pinos del Chamizal", ubicado en la parroquia El Quinche, a favor de sus copropietarios.

**1.2.-** Mediante oficio No. A 0001 de 03 de enero de 2018, a fojas 229 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

**1.3.-** Con oficio No. SGC-0070 de 04 de enero de 2018, a fojas 230 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

**1.4.-** La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 24 de julio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Los Pinos del Chamizal", a favor de sus copropietarios.

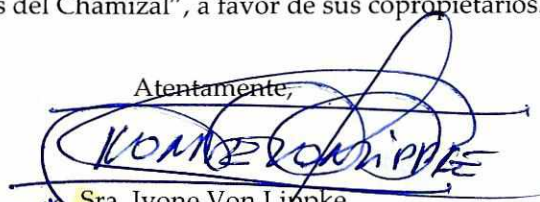
**1.5.-** En sesión ordinaria realizada el 08 de noviembre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Los Pinos del Chamizal", ubicado en la parroquia El Quinche, a favor de sus copropietarios.

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

Mediante informe No. 001-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 204 -220 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio “Los Pinos del Chamizal”, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 08 de noviembre de 2018, 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; y, artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147187, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Los Pinos del Chamizal”, a favor de sus copropietarios.

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



  
 Dr. Mario Granda  
 Concejal Metropolitano

  
 Lcda. Luisa Maldonado  
 Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	J. Andino / I. Vallejo	GC	2018-11-13	f

(2017-133185)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Ivone Von Lippke	23-11-2018			26-11-2018	
Mario Granda					
Luisa Maldonado					
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>			<b>Recepción</b>	

**ORDENANZA No.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Los Pinos del Chamizal”, tiene una consolidación del 64.28%; al inicio del proceso de regularización contaba con 6 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con .... años de asentamiento y 112 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Los Pinos del Chamizal”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....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 artículo 486 del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución 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

**ORDENANZA No.**

humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;

**Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 06 de septiembre del 2017 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Oficina Central; Sr. Alfonso Peñaherrera, Administrador Zona Tumbaco; Dr. Xavier Bermeo, Delegado del Departamento Jurídico Zona Tumbaco; Sr. Jaime Pazmiño, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Tumbaco; Sr. Miguel Bosquez, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; y Arq. Tatiana Salazar, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-OC-SOLT-2017, de 06 de Septiembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: "Los Pinos del Chamizal", a favor de sus copropietarios.

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5147187 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LOS PINOS DEL CHAMIZAL", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Los Pinos del Chamizal", ubicado en la



0201  
doscientos  
uno

## ORDENANZA No.

parroquia El Quinche, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A1(A602-50)
Lote mínimo:	600 m <sup>2</sup>
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial
Número de lotes:	28
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	7.676,64m <sup>2</sup>
Área de Vías y Pasajes:	2.273,02m <sup>2</sup>
Área Verde Y Equipamiento Comunal 1	799,25m <sup>2</sup>
Área Verde Y Equipamiento Comunal 2	166.20m <sup>2</sup>
Área bruta del terreno (Área Total)	10.915,11m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 28, signados del uno (1) al veinte y ocho (28) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D1(D202-80); Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1.

## ORDENANZA No.

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

**Artículo 5.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “Los Pinos del Chamizal”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 965.45m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Área Verde y Equipamiento Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle N2D	-	21.95 m	799.25 m <sup>2</sup>
Sur:	Calle N2C	-	24.80 m		
Este:	Lote 18 Lote 16	20.05 m 15.09 m	35.14 m		
Oeste:	Lote 15	-	33.40 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Punto de Intersección Área Derecho de Vía E35 y Calle Oe1E	-	0.00 m	166.20 m <sup>2</sup>
Sur:	Pasaje N2C	-	13.35 m		
Este:	Área Derecho de Vía	-	Ld=37.11 m		
Oeste:	Calle Oe1E	-	31.39 m		

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Tumbaco, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Los Pinos del Chamizal”, deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 107-AT-DMGR-2017, fecha 26 de Junio del 2017, el mismo que establece:



## ORDENANZA No.

### *“6 Calificación de Riesgo:*

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal” de la Parroquia El Quinche, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

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

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal” de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal” de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado***

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo esta 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 regularización y que se cumplirán con las recomendaciones que a continuación se detallan.*

*Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC “Los Pinos” de la Parroquia El Quinche, se establece que **el riesgo es Mitigable**, debiendo los propietarios definir e implementar las obras y/o acciones de mitigación de los niveles del riesgo en base a un estudio geológico – geotécnico de suelos que lo realice un profesional responsable o especialista; así como un análisis estructural de las edificaciones existentes y también para proyectos constructivos siempre que sea aplicable. Respecto a los gastos que representen los estudios, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.*

*El riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuentemente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental*

**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.)*

## ORDENANZA No.

**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.)

*Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición de riesgo podría cambiar en función de los resultados de la mecánica de suelos, la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción, para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.*

7 Recomendaciones:

### **NORMATIVA VIGENTE:**

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y consolidación futura.*

- *Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:*

*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

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.*
- *También considerar 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 antrópicos 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*



## ORDENANZA No.

*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”.*

- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) la Ordenanza N° 127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitanas N° 447, ordenanza N° 041 y su modificatoria N° 0127 y ordenanza N° 172 y su Reformatoria N° 432*
- *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.*

### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir esta disposición.*
- *En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.*
- *Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar un estudio geológico y geotécnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre*

## ORDENANZA No.

*que sea aplicable) en especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. También la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural; estudios validados por un especialista (Ingeniero Civil). Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.*

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
- *Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios.*

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

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016 y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir con las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:*
- *En caso que los estudios técnicos y la evaluación de la calificación del riesgo del AHHYC establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales (Tumbaco) que emiten los permisos de construcción certificarán la prohibición correspondiente.*
- *El AHHYC “Los Pinos Sector El Chamizal” actualmente tiene espacios de tierra afirmada (calles y pasajes) por lo que se recomienda coordinar con la dirigencia de este asentamiento para realizar las obras de infraestructura, tales como alcantarillado, bordillos, aceras y sumideros para la recolección y drenaje de aguas superficiales y de escorrentía; de esta forma se reduzca las infiltraciones y proteger los mismos ya que el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el*



**ORDENANZA No.**

*paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento, dependiendo de sus pendientes.*

- *Considerar el informe de trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona con superficie plana a casi plana. Y mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos.*

- *Coordinar con la Comisaria de Construcciones de la Administración Zonal de Tumbaco para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.*

- *Mientras se cumplen con los avances de las recomendaciones antes descritas y se ejecute el cuadro valorado de obras los habitantes deben realizar trabajos inmediatos (mingas) para controlar la erosión y la sedimentación las mismas que podrían ser: cunetas de conducción o coronación dependiendo del caso tomando especial consideración de no causar afectaciones a barrios circundantes; actividades encaminadas a reducir la acción agresiva del agua y el viento en las vías y pasajes que deterioran la construcción vial."*

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal", contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 64.28% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

Calle N2C	8.00m	/
Calle N2D	8.00m	/
Calle Oe1E (VARIABLE)	8.00 a 6.20m	/
Pasaje N2C	8.00m	/

**Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Aceras:	100%	/
Calzadas	100%	/
Bordillos	100%	/
Agua Potable	70%	/

## ORDENANZA No.

Alcantarillado	70%
Electricidad	40%

**Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal", plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Tumbaco realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal" quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

**Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social "Los Pinos Del Chamizal", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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



0197  
Ciento  
noventa  
y siete

## ORDENANZA No.

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

**Artículo 14.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

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

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

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

**ORDENANZA No.**

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

Abg. Diego Cevallos

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

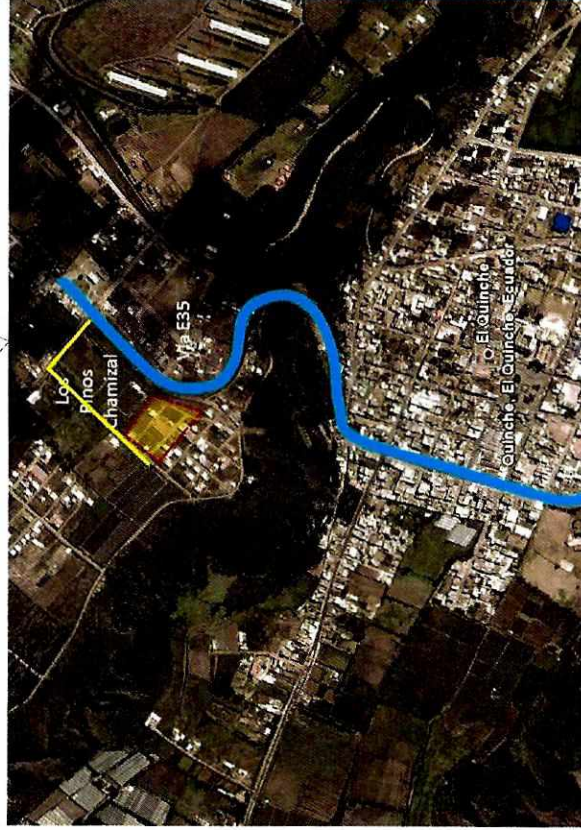
**CERTIFICO,** que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel  
, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,



# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL

“ LOS PINOS DEL CHIMIZAL”

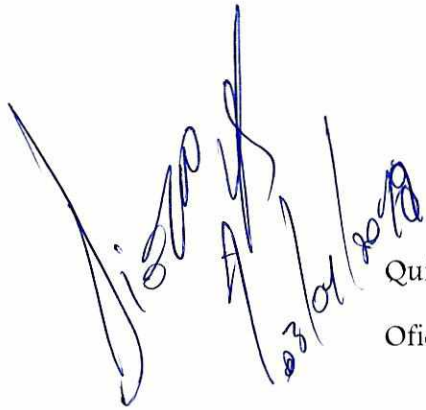
ADMINISTRACION ZONAL TUMBACO- PARROQUIA EL QUINCHE



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 años	CONSOLIDACIÓN:	64,28%
NÚMERO DE LOTES:	28	POBLACIÓN BENEFICIADA:	112 Hab.
ZONIFICACIÓN ACTUAL :		A1(A602-50)	
ZONIFICACIÓN PROPUESTA :		D1(D202-80)	
LOTE MÍNIMO:		200 m2	
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:		(D) Sobre Línea de Fábrica	
USO PRINCIPAL:		(RR1) Residencial Rural 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		(SRU) Suelo Rural	
INFORME DE RIESGOS:		N° 107- AT – DMGR- 2017 (MODERADO)	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:		7.676,64 m2	ÁREA VERDE 12,58%
ÁREA DE VIAS Y PASAJES:		2.273,02 m2	
ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL 1:		799,25 m2	
ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNAL 2:		166,20 m2	DERECHOS Y ACCIONES

SERVICIOS BASICOS	OBRAS CIVILES	
Agua Potable	30%	Vías 0%
Alcantarillado	30%	Aceras 0%
Alumbrado Público	60%	Bordillos 0%





Quito, 03 ENE. 2018

Oficio No. **A 0001**

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-133185 ✓

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-2574 de 13 de septiembre de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147187 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal".

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

Atentamente,




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

*Adj: 228 fojas - trámite original.*

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 03 ENE 2018 Hora 11:20

Nº. HOJAS -229h-  
Recibido por: 



Se le ha  
remitido a  
Comisión de  
Uso de Suelo

Oficio No.: SG- 0070  
Quito D.M., 04 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-133185

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

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147187, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal", a favor de sus copropietarios.*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0001, de 3 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147187, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Pinos del Chamizal", a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

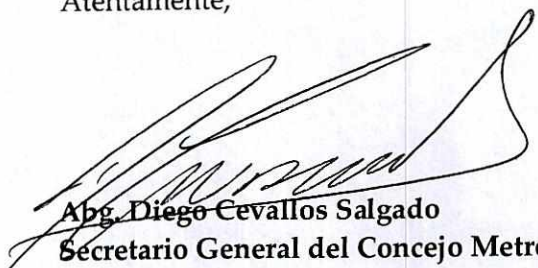
- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos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

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

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


Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**

**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-04	

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



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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, mediante oficio No. UERB-1316-2017 de 12 de septiembre de 2017, a fojas 227 del expediente, remite el expediente íntegro No. 72 - ZT correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado “Los Pinos del Chamizal”, ubicado en la Parroquia El Quinche, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0001 de 03 de enero de 2018, a fojas 229 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre el Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0070 de 04 de enero de 2018, a fojas 230 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para su conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 24 de julio de 2018, analizó la petición de la Directora de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 001-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 204-220 del expediente, el Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio-Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:



"(...)"

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	Zonificación:	D1(D202-80)
	<b>SI</b>	Lote Mínimo:	200 m2
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial Rural 1

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 107-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-699, de 04 de julio de 2017, a fojas 20 del expediente, el Sr. Dennis Suárez Falconi, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

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

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Los Pinos del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Los Pinos del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.*

*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 regularización (...)"*

### 3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el martes 24 de julio de 2018, con fundamento en los informes técnicos y 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; y, 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 que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5147187 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Los Pinos del Chamizal", a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D1 (D202-80); Lote mínimo 200 m<sup>2</sup>; Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el Informe N° 001-UERB-OC-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 107-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-699, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

Se deja expresa constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente,




Abg. Sergio Carnica Ortiz  
 Presidente de la Comisión de Uso de Suelo




Sr. Jorge Albán  
 Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce  
 Concejal Metropolitano

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-08-01	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-08-01	

(2017-133185)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1-8-18		24-08-2018	
Sr. Jorge Albán	24-08-2018		28-08-18	
Sr. Marco Ponce	28-08-2018		29-08-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	





doscientos veinte.

0220

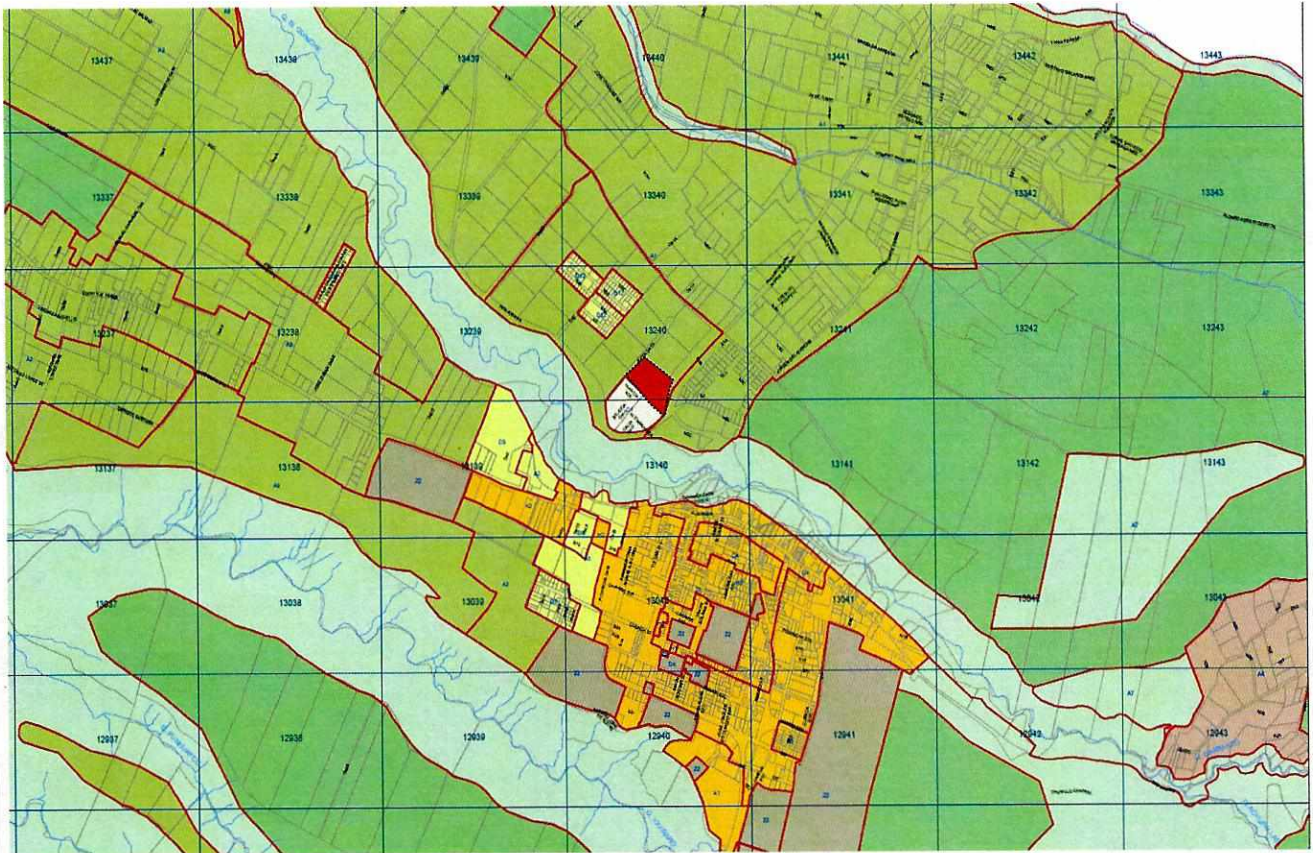
# UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "LOS PINOS DEL CHAMIZAL"

EXPEDIENTE Nº 072 ZT  
INFORME Nº. 001-UERB-OC-SOLT-2017

### UBICACIÓN:



#### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO: LOS PINOS DEL CHAMIZAL

Parroquia: EL QUINCHE  
 Barrio/Sector: HT FAM CHAMIZAL  
 Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Loteo	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patri. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	Industrial 3	Resid Urbano 3	RNI/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Area promocion	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	

*Handwritten signature/initials*





## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento se conforma a raíz de la adquisición de un lote de terreno a los herederos de Carlos Benjamín Gómez Mancheno y Hermina Buenaventura Hidalgo por un grupo de personas hace seis años, quienes se asientan en el sector por una necesidad de hábitat pero viviendo en situación de inseguridad jurídica en la tenencia de su tierra, sin contar con una escritura individual legalmente registrada; actualmente el asentamiento presenta una consolidación aproximada del 64.28% y cuentan con un espacio destinado para el área verde y equipamiento comunal.

De acuerdo al análisis de la situación económica y social del asentamiento se determina que las condiciones de vida de la población son vulnerables en la medida que no pueden acceder a los servicios básicos indispensables; el servicio de luz y agua es en base a un solo medidor que abastece a todos los lotes y no cuentan con alcantarillado.

En lo que se refiere a la actividad laboral los moradores, en su gran mayoría, son jornaleros, comerciantes, agricultores, amas de casa o empleadas domésticas; no cuentan un trabajo estable motivo por el cual expresan que la mayoría de habitantes del asentamiento no tienen ingresos que les permitan cubrir la canasta básica familiar.

Las viviendas del sector son de bloque sin acabados y en un 60 % son unifamiliares, no cuentan con obras de infraestructuras, las vías están abiertas pero son de tierra.

Dentro de la socialización del proceso de regularización los moradores han creado una organización AD-HOC para el proceso de regularización, nombrando al Sr. Luis Byron Toctaguano Iza como representante del asentamiento, su objetivo principal es poder contar con una seguridad jurídica que les permita acceder a los servicios básicos y demás obras de infraestructura; puesto que hasta la presente fecha solo han logrado legalizar promesas de compraventa por lo que cuentan con escrituras en derechos y acciones.

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



doscientos dieciocho.

0218

Por lo expuesto es el criterio de esta unidad recomendar que se considere al asentamiento como de interés social y se continúe con el proceso de regularización.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	<b>LOS PINOS DEL CHAMIZAL</b>
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC ✓
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. LUIS BYRON TOCTAGUANO IZA ✓
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	6 AÑOS ✓
<b>Nº DE POSESIONARIOS:</b>	28 LOTES ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	112 PERSONAS ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de Asamblea del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Los Pinos del Chamizal de fecha 22 de Marzo del 2016.</li> <li>• Lista de Socios que conforman Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Los Pinos del Chamizal</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO**

**“LOS PINOS DEL CHAMIZAL” ✓**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “LOS PINOS DEL CHAMIZAL”, se encuentra asentado sobre el Lote de terreno No. Tres, situado en la Parroquia El Quinche, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

**LOTE DE TERRENO NUMERO TRES**

**PARROQUIA EL QUINCHE**

**LINDEROS:**

NORTE.- Con Lote No. cuatro, en una extensión de cien metros.

SUR.- Con lote número dos, en una extensión de ciento sesenta y cuatro metros.

*Handwritten signature*

ESTE.- Con el área de derecho de vía en una extensión de ciento ocho metros.

OESTE.-Con la calle A, en una extensión de ochenta y dos metros cincuenta centímetros.

**SUPERFICIE TOTAL:** DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (10.263 m<sup>2</sup>)

#### PROPIETARIOS

1. PAUL GONZALO GORDON PALAGUARAY AMELIA QUESADA HEREDIA (10.48%)
2. LUIS BYRON TOCTAGUANO IZA, (3%)  
MARÍA JUANA LANCHIMBA, (3.09%)  
GUIDO RAÚL MONTENEGRO PINEIDA, (2.95%)  
WASHINGTON ARMANDO CADENA JIMÉNEZ Y MARINA QUEZADA EREDIA (6.34%)  
EZEQUIEL SIMBAÑA FLORES, (2.98%)  
ELICENIA DEL CARMEN CEVALLOS CEVALLOS Y EDWIN GONZALO GORDON PALAGUARAY, (4.67%)  
CESAR HUMBERTO TIRADO QUINTO, CASADO CON ANA MARÍA AULIS TOGAN (3.15%)  
DAYSI DE JESÚS VÁSQUEZ ARTEAGA, (2.81%)  
MARÍA OLGA CHANO CHIZA, DIVORCIADA, EL DOS PUNTO VEINTE Y TRES POR CIENTO (2.23%)  
LUIS HERNÁN PÉREZ COLCHA, ESTIPULANDO A FAVOR DE ANA MARÍA NAULA CARGUA, DIVORCIADA, (2.96%)  
NANCY DEL PILAR SIMBAÑA PALAGUARAY, y JORGE SARCHE TACURI (4.81%)  
JOSÉ GABRIEL CALO IPIALES Y MARÍA LOLA CHANO CHIZA, (3.26%)  
VÍCTOR VICENTE LIMA NAGUA Y MATILDE MELANIA CORREA MONTOYA, (5.02%)  
LUIS ALFONSO HEREDIA ÁLVAREZ Y JENNY MÓNICA SIMBAÑA PALAGUARAY (2.95%)  
OSWALDO ELÍAS ALBÁN GARCÍA Y ARACELI PATRICIA CHALAPU RUEDA, (2.99%)  
LUIS GUIDO CHÁVEZ CHUCURI Y MARÍA ELVA CARANQUI AYOL, CASADOS, (2.96%)  
NAPOLEÓN VÁSQUEZ SUAREZ Y OTILIA ESMERALDA ARTEAGA MEDRANO, (4.76%)  
RODRIGO GALARZA AYOL Y LIDA MARÍA BANZHUY AYOL, (3.09%)  
MANUEL MAJI MAJI Y MARÍA VENDOVAL CHIMBOLEMA, (2.98%)  
JOSÉ JUAN MAJI MAJI Y MARÍA LUISA SARCHE LÓPEZ, (2.98%)  
LUIS RODRIGO PINENLA AULES Y MELVA CECILIA SIMBAÑA PALAGUARAY, (2.95%)  
LUCAS FABIÁN CAMPOVERDE PEÑA Y BERNARDA PACCHA JIMÉNEZ (4.79%)  
JOSÉ ANTOLIANO RUIZ LUZURIAGA Y LIGIA GERMANIA CALDERÓN MORÁN, (2.98%)  
GUIDO JAIME SALCEDO TEJADA Y OLGA MARINA MONTENEGRO PINEIDA, (3.04%)  
LIGIA GERMANIA CALDERÓN MORÁN Y JOSÉ ANTOLIANO RUIZ LUZURIAGA, (2.85%)  
JOSÉ MAJI HERNÁNDEZ, (2.93%)



#### ANTECEDENTES Y FORMAS DE ADQUISICION DEL MACRO LOTE.-

1. Mediante escritura de Partición extrajudicial y **venta** celebrada el 18 de marzo de 2011, ante la Notario Trigésimo Octavo Suplente del cantón Guayas, Abg. Pedro Enríquez, inscrita en el Registro de la Propiedad el **26 de febrero de 2015**, los señores Inés Rosario Gómez Albornoz, Carlos Vicente Antonio de Jesús Gómez Buenaventura, Carmen María Rocío Gómez Buenaventura, Herminia María Cecilia Gómez Buenaventura, y José Antonio Gómez Buenaventura se adjudican y venden a favor de **PAUL GONZALO GORDON PALAGUARA Y AMELIA QUESADA HEREDIA, el lote de terreno número TRES de la Cooperativa Huertos Familiares "El Chamizal", situado en la parroquia El Quinche, con una superficie de 10.263 mts<sup>2</sup>.**

#### ACLARATORIA

- 1.1. Mediante escritura de Aceptación, Aclaratoria y Ratificación celebrada el 27 de marzo de 2013, ante la Notario Trigésimo Octavo Suplente del cantón Guayas, Dr. Humberto Alejandro Moya Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad el **26 de febrero de 2015**, los señores Julieta Elizabeth Gómez Simon, Luciana María Gómez Simon, Anarella María Gómez Simon, Ernesto Xavier Gómez Simon, Inés Rosario Gómez Albornoz, Carlos Vicente Antonio de Jesús Gómez Buenaventura, Carmen María Rocío Gómez Buenaventura, Herminia María Cecilia Gómez Buenaventura, y José Antonio Gómez Buenaventura, Paul Gonzalo Gordon Palaguaray y Amelia Quesada Heredia, **Aceptan, Aclaran y Ratifican** la partición extrajudicial y la venta realizada por los comparecientes, **del lote de terreno número TRES, situado en la parroquia El Quinche, con una superficie de 10.263 mts<sup>2</sup>.**

#### VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES

2. Mediante escritura de compra venta celebrada el 26 de abril del 2017, ante la doctora Carmen Elvia Gaibor Bonilla, Notaria Cuadragésima Cuarta Del Cantón Quito-suplente, inscrita en el registro de la Propiedad el 11 de mayo de 2017; Paul Gonzalo Gordon Palaguaray y Amelia Quesada Heredia **Venden** a favor de Luis Byron Toctaguano Iza, soltero, el tres por ciento (3%) de derechos y acciones; María Juana Lanchimba, soltera, el tres punto cero nueve por ciento (3.09%) de derechos y acciones; Guido Raúl Montenegro Pineida, soltero, el dos punto noventa y cinco por ciento (2.95%) de derechos y acciones; los cónyuges Washington Armando Cadena Jiménez y Marina Quesada Eredia, casado entre ellos, el seis punto treinta y cuatro por ciento (6.34%) de derechos y acciones; Ezequiel Simbaña Flores, divorciado, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de derechos y acciones; los cónyuges Elicenia Del Carmen Cevallos Cevallos y Edwin Gonzalo Gordon Palaguaray, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) de derechos y acciones; Cesar Humberto Tirado Quinto, casado con Ana María Aulis Togan, el tres punto quince por ciento (3.15%) de derechos y acciones; Daysi De Jesús Vásquez Arteaga, divorciada, el dos punto

Página 5 de 17

"LOS PINOS DEL CHAMIZAL"

ochenta y uno por ciento (2.81%) de derechos y acciones; María Olga Chano Chiza, divorciada, el dos punto veinte y tres por ciento (2.23%) de derechos y acciones; el señor Luis Hernán Pérez Colcha, estipulando a favor de Ana María Naula Cargua, divorciada, el dos punto noventa y seis por ciento (2.96%) de derechos y acciones; la señora Nancy Del Pilar Simbaña Palaguaray, casada con Jorge Sarche Tacuri, el cuatro punto ochenta y uno por ciento (4.81%) de derechos y acciones; los cónyuges José Gabriel Calo Ipiales y María Lola Chano Chiza, casados, el tres punto veinte y seis por ciento (3.26%) de derechos y acciones; los cónyuges Víctor Vicente Lima Nagua y Matilde Melania Correa Montoya, casados, el cinco punto cero dos por ciento (5.02%) de derechos y acciones; los cónyuges Luis Alfonso Heredia Álvarez y Jenny Mónica Simbaña Palaguaray, casados, el dos punto noventa y cinco por ciento (2.95%) de derechos y acciones; los cónyuges Oswaldo Elías Albán García y Araceli Patricia Chalapu Rueda, casados, el dos punto noventa y nueve por ciento (2.99%) de derechos y acciones; los cónyuges Luis Guido Chávez Chucuri y María Elva Caranqui Ayol, casados, el dos punto noventa y seis por ciento (2.96%) de derechos y acciones; los cónyuges Napoleón Vásquez Suarez y Otilia Esmeralda Arteaga Medrano, casados, el cuatro punto setenta y seis por ciento (4.76%) de derechos y acciones; los cónyuges Rodrigo Galarza Ayol y Lida María Banzhuy Ayol, casados, el tres punto cero nueve por ciento (3.09%) de derechos y acciones; los cónyuges Manuel Maji Maji y María Vendoval Chimbolema, casados, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de derechos y acciones; los cónyuges José Juan Maji Maji y María Luisa Sarche López, casados, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de derechos y acciones; los cónyuges Luis Rodrigo Pinenla Aules y Melva Cecilia Simbaña Palaguaray, casados, el dos punto noventa y cinco por ciento (2.95%) de derechos y acciones; los cónyuges Lucas Fabián Campoverde Peña y Bernarda Paccha Jiménez, casados, el cuatro punto setenta y nueve por ciento (4.79%) de derechos y acciones; los cónyuges José Antoliano Ruiz Luzuriaga y Ligia Germania Calderón Morán, casados, el dos punto noventa y ocho por ciento (2.98%) de derechos y acciones; los cónyuges Guido Jaime Salcedo Tejada y Olga Marina Montenegro Pineida, casados, el tres punto cero cuatro por ciento (3.04%) de derechos y acciones; los cónyuges Ligia Germania Calderón Morán y José Antoliano Ruiz Luzuriaga, casados, el dos punto ochenta y cinco por ciento (2.85%) de derechos y acciones; y José Maji Hernández, viudo, el dos punto noventa y tres por ciento (2.93%) de derechos y acciones; la venta total de derechos y acciones que se realiza es del ochenta y nueve punto cincuenta y dos por ciento (89.52%). Aclarando que los cónyuges PAUL GONZALO GORDON PALAGUARAY y AMELIA QUEZADA HEREDIA, se reservan para ellos el diez punto cuarenta y ocho (10.48%) de derechos y acciones de lote del terreno signado con el número tres, ubicado en la parroquia de El Quinche. SUPERFICIE TOTAL: DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (10.263 m<sup>2</sup>).



CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO número TRES	
PARROQUIA	EL QUINCHE	
CERTIFICADO	C50012516001	
FECHA	13/07/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	PAUL GONZALO GORDON PALAGUARAY AMELIA QUESADA HEREDIA	10,48
2	LUIS BYRON TOCTAGUANO IZA	3
3	MARÍA JUANA LANCHIMBA	3,09
4	GUIDO RAÚL MONTENEGRO PINEIDA	2,95
5	WASHINGTON ARMANDO CADENA JIMÉNEZ Y MARINA QUEZADA EREDIA	6,34
6	EZEQUIEL SIMBAÑA FLORES	2,98
7	ELICENIA DEL CARMEN CEVALLOS CEVALLOS Y EDWIN GONZALO GORDON PALAGUARAY	4,67
8	CESAR HUMBERTO TIRADO QUINTO Y ANA MARÍA AULIS TOGAN	3,15
9	DAYSI DE JESÚS VÁSQUEZ ARTEAGA	2,81
10	MARÍA OLGA CHANO CHIZA	2,23
11	LUIS HERNÁN PÉREZ COLCHA, ESTIPULANDO A FAVOR DE ANA MARÍA NAULA CARGUA	2,96
12	NANCY DEL PILAR SIMBAÑA PALAGUARAY, y JORGE SARCHE TACURI	4,81
13	JOSÉ GABRIEL CALO IPIALES Y MARÍA LOLA CHANO CHIZA	3,26
14	VÍCTOR VICENTE LIMA NAGUA Y MATILDE MELANIA CORREA MONTOYA	5,02
15	LUIS ALFONSO HEREDIA ÁLVAREZ Y JENNY MÓNICA SIMBAÑA PALAGUARAY	2,95
16	OSWALDO ELÍAS ALBÁN GARCÍA Y ARACELI PATRICIA CHALAPU RUEDA	2,99
17	LUIS GUIDO CHÁVEZ CHUCURI Y MARÍA ELVA CARANQUI AYOL	2,96
18	NAPOLEÓN VÁSQUEZ SUAREZ Y OTILIA ESMERALDA ARTEAGA MEDRANO	4,76
19	RODRIGO GALARZA AYOL Y LIDA MARÍA BANZHUY AYOL	3,09

20	MANUEL MAJI MAJI Y MARÍA VENDOVAL CHIMBOLEMA	2,98
21	JOSÉ JUAN MAJI MAJI Y MARÍA LUISA SARCHE LÓPEZ	2,98
22	LUIS RODRIGO PINENLA AULES Y MELVA CECILIA SIMBAÑA PALAGUARAY	2,95
23	LUCAS FABIÁN CAMPOVERDE PEÑA Y BERNARDA PACCHA JIMÉNEZ	4,79
24	JOSÉ ANTOLIANO RUIZ LUZURIAGA Y LIGIA GERMANIA CALDERÓN MORÁN	2,98
25	GUIDO JAIME SALCEDO TEJADA Y OLGA MARINA MONTENEGRO PINEIDA	3,04
26	LIGIA GERMANIA CALDERÓN MORÁN Y JOSÉ ANTOLIANO RUIZ LUZURIAGA	2,85
27	JOSÉ MAJI HERNÁNDEZ	2,93
TOTAL		100

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Los Pinos del Chamizal", se encuentra asentado sobre un macro lote de Superficie 10.263 m2, ubicado en el sector del Chamisal, de la parroquia El Quinche del Cantón Quito.

Adquirido mediante escritura de Partición extrajudicial y **venta** celebrada el 18 de marzo de 2011, ante la Notario Trigésimo Octavo Suplente del cantón Guayas, Abg. Pedro Enríquez, inscrita en el Registro de la Propiedad el **26 de febrero de 2015**, los señores Inés Rosario Gómez Albornoz, y otros se adjudican y venden a favor de **PAUL GONZALO GORDON PALAGUARA Y AMELIA QUESADA HEREDIA**, el **lote de terreno número TRES de la Cooperativa Huertos Familiares "El Chamizal"**, situado en la **parroquia El Quinche**, con una superficie de 10.263 mts2., aclarada y Ratificada mediante escritura celebrada el 27 de marzo de 2013, ante la Notario Trigésimo Octavo Suplente del cantón Guayas, Dr. Humberto Alejandro Moya Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad el **26 de febrero de 2015**, **Aceptan, Aclaran y Ratifican** la partición extrajudicial y la venta.

Posteriormente se realizan ventas en derechos y acciones mediante escritura de compra venta celebrada el 26 de abril del 2017, ante la doctora Carmen Elvia Gaibor Bonilla, Notaria Cuadragésima Cuarta Del Cantón Quito-suplente, inscrita en el registro de la Propiedad el 11 de mayo de 2017; Paul Gonzalo Gordon Palaguaray y Amelia Quezada Heredia **Venden** a favor de Luis Byron Toctaguano y otras 25 personas el 89.52% de derechos y acciones distribuidas en varios porcentajes para cada uno.



reusoda

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, conforme al artículo 8, y numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2017, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5147187✓							
<b>Clave Catastral:</b>	13240 06 005✓							
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A1(A602-50)✓							
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2✓							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada✓							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial✓							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural✓							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	APLICA (SI – NO)		<b>Zonificación:</b>		D1(D202-80)			
	SI		<b>Lote mínimo:</b>		200 m2			
			<b>Formas de Ocupación:</b>		(D) Sobre Línea de Fábrica			
			<b>Uso principal del suelo:</b>		(RR1) Residencial Rural 1			
<b>Cambio Clasificación del Suelo:</b>	(NO)✓	(SRU) SUELO RURAL						
<b>Número de lotes</b>	28✓							
<b>Consolidación:</b>	64.28%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00✓	Aceras	0.00✓	Bordillos	0.00✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	30%✓	Alcantarillado	30%✓	Electricidad	60%✓
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Vía Perimetral Regional E-35 (Pública)		50.00m✓	Calle N2C		8.00m✓		
	Calle Oe1H Suiza (Pública)		12.00m✓	Calle N2D		8.00m✓		
				Calle Oe1E (VARIABLE)		8.00m a 6.20m✓		
				Pasaje N2C		8.00m✓		
<b>Área Útil de Lotes</b>	7.676,64✓		m2.	70.33%				
<b>Área de Vías y Pasajes</b>	2.273,02✓		m2.	20.83%				
<b>Área Verde y Equipamiento</b>	799,25✓		m2.	7.32%				

Handwritten signature and initials.

<b>Comunal 1</b>			
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	166.20	m2.	1.52%
Área bruta del terreno(Área Total)	<b>10.915,11</b>	m2.	<b>100.00 %</b>

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	965.45	m2.	12.58%
--	--------	-----	--------

ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL						
Área Verde y Equipamiento Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:		Calle N2D	-	21.95 m	799.25 m <sup>2</sup>
Sur:		Calle N2C	-	24.80 m		
Este:		Lote 18 Lote 16	20.05 m 15.09 m	35.14 m		
Oeste:		Lote 15	-	33.40 m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:		Punto de Intersección Área Derecho de Vía E35 y Calle Oe1E	-	0.00 m	166.20 m <sup>2</sup>
	Sur:		Pasaje N2C	-	13.35 m	
	Este:		Área Derecho de Vía	-	Ld=37.11 m	
	Oeste:		Calle Oe1E	-	31.39 m	

*ok.*  
*#*



<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 635008, de fecha 30 de Agosto 2017</li></ul> <b>PLANOS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Ing. Carlos Echeverria con fecha Agosto 2017.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul> <b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 258-GP002086, con fecha 31 de Mayo del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas</li></ul> <b>INFORME TÉCNICO UERB:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico N° 01-UERB-OC-2017 de fecha 28 de Agosto del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <b>INFORMES REPLANTEO VIAL:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 893-AMZT-2017, con fecha 12 de Abril del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco</li><li>• Oficio N° STHV-DMGT-2017-2844, del 5 de junio del 2017, emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda</li></ul> <b>INFORMES DMC:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° DMC-UFAC-9172, con fecha 01 Septiembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. 1411 del 31 de agosto del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro,</li><li>• Oficio N°0005349, con fecha 02 Junio del 2016, que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro e Informe Técnico de Cabida, Linderos y Coordenadas N°017-GCBIS 2016, con fecha 25 de Mayo del 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro,</li></ul> <b>INFORME DMGR:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° SGSG-DGMR-2017-699, de fecha 4 de Julio de 2017 e Informe No. 107-AT-DMGR-2017, fecha 26 de Junio del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
-----------------------	--

## CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: "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."
- El informe No.107-AT-DMGR-2017, fecha 26 de mayo del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :

*" 6 Calificación de Riesgo:*

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

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

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.*

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo esta 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 regularización y que se cumplirán con las recomendaciones que a continuación se detallan.*

*Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC "Los Pinos" de la Parroquia El Quinche, se establece que **el riesgo es Mitigable**, debiendo los propietarios definir e implementar las obras y/o acciones de mitigación de los niveles del riesgo en base a un estudio geológico – geotécnico de suelos que lo realice un profesional responsable o especialista; así como un análisis estructural de las edificaciones existentes y también para proyectos constructivos siempre que sea aplicable. Respecto a los gastos que representen los estudios, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventadas en su totalidad por la comunidad solicitante.*



*El riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuentemente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental*

**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.)*

*Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de los resultados de la mecánica de suelos, la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción, para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.*

7 Recomendaciones:

**NORMATIVA VIGENTE:**

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y consolidación futura.*

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:

Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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.
- También considerar 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 antrópicos 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**".
  - En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) la Ordenanza N° 127 del 25 de julio del 2016 y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana N° 447, ordenanza N° 041 y su modificatoria N° 0127 y ordenanza N° 172 y su Reformatoria N° 432
  - 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.

#### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso



constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir esta disposición.

- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable) en especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. También la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural; estudios validados por un especialista (Ingeniero Civil). Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios.

dt. S  
f

**PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016 y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir con las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- En caso que los estudios técnicos y la evaluación de la calificación del riesgo del AHHYC establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales (Tumbaco) que emiten los permisos de construcción certificarán la prohibición correspondiente.
- El AHHYC "Los Pinos Sector El Chamizal" actualmente tiene espacios de tierra afirmada (calles y pasajes) por lo que se recomienda coordinar con la dirigencia de este asentamiento para realizar las obras de infraestructura, tales como alcantarillado, bordillos, aceras y sumideros para la recolección y drenaje de aguas superficiales y de escorrentía; de esta forma se reduzca las infiltraciones y proteger los mismos ya que el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento, dependiendo de sus pendientes.
- Considerar el informe de trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona con superficie plana a casi plana. Y mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos.
- Coordinar con la Comisaria de Construcciones de la Administración Zonal de Tumbaco para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Mientras se cumplen con los avances de las recomendaciones antes descritas y se ejecute el cuadro valorado de obras los habitantes deben realizar trabajos inmediatos (mingas) para controlar la erosión y la sedimentación las mismas que podrían ser: cunetas de conducción o coronación dependiendo del caso tomando especial consideración de no causar afectaciones a barrios circundantes; actividades encaminadas a reducir la acción agresiva del agua y el viento en las vías y pasajes que deterioran la construcción vial."

Handwritten initials: "d S" and "F".



doscientos  
cuatro

0204

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de: A1(A602-50), Lote mínimo 600m2, (A) Aislada, (AR) Agrícola Residencial a D1(D202-80), Lote mínimo 200m2, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RR1)Residencial Rural 1, en función de poder acoplarse a las condiciones físicas reales del asentamiento. El cambio de zonificación también permitirá que los lotes sean aprobados y las construcciones futuras se acoplen a la forma de ocupación del suelo que es orientada a la ocupación sobre Línea de Fábrica.

**VIAS**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “Los Pinos del Chamizal”, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 6 años de existencia, con 64.28% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

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

**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la UERB pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “LOS PINOS DEL CHAMIZAL”, parroquia “El Quinche”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	06/09/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	06/09/17	

0020  
veinte

Oficio N° SGSG- DMGR - AT - 2017- 699  
Quito DM,

DESPACHADO 04 JUL 2017

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

Licenciada  
María José Cruz  
**COORDINADORA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DE LA ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS**  
Presente.-

**Asunto:** Calificación del Riesgo

De mi consideración:

En atención al oficio N°653-UERB-2017; remito para su conocimiento y fines pertinentes el Informe Técnico N°107-AT-DMGR-2017; elaborado por esta Dirección y que contiene la **Evaluación de la Condición de Riesgo** del sector denominado:

- AHHC Los Pinos sector el Chamizal- El Quinche

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

Atentamente,

Dennis Suárez Falconi  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**  
**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD-MDMQ.**



RESPONSABLE	NOMBRES	SIGLAS	SUMILLA
ELABORADO	Ing. Marco Manobanda C.	DMGR - AT	<i>[Signature]</i>
REVISADO	Lic. Sylvia Paredes	DMGR - AD	<i>[Signature]</i>
AUTORIZADO	Dennis Suárez Falconi	DMGR - AD	<i>[Signature]</i>
FECHA	Junio - 30 - 2017		

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO  
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
Recibida por: *[Signature]*  
Firma: *[Signature]*  
Fecha: 06 JUL 2017



**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 20/05/2017**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 800850; Y: 9988458 Z: 2631 msnm aprox.	TUMBACO	EL QUINCHE	LOS PINOS SECTOR EL CHAMIZAL

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrada por la E35 a 200 metros de la Cruz del Quinche	Regular	OF. No.653-UERB-2017;	2017-072616
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Pinos Sector el Chamizal" <b>Clave catastral :</b> 1324006005 <b>Clave predial:</b> 5147187		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción			
Área	29 predios en el AHHYC Los pinos sector el Chamizal con una área total de 10.915,11m <sup>2</sup>			
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de <b>100% de Agrícola Residencial.</b>			
Relieve	<p>El barrio se localiza dentro de la Parroquia El Quinche. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 2632 m.s.n.m. y los 2625 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 07 metros.</p> <p>El terreno presenta una inclinación de superficie plana a casi plana, con una inclinación que va desde el 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.</p>			
Número de Edificaciones	18			
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med lagua (Construcción Informal)	<p>En el área de análisis se observó los siguientes tipos de construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificaciones de una planta constituídas con columnas de hormigón armado y mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), losa de hormigón armado con terraza accesible, mampostería de bloque o ladrillo fijada con mortero.</li> <li>• Edificaciones de dos plantas constituídas con columnas de hormigón armado y mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), losa de hormigón armado con terraza accesible, mampostería de bloque o ladrillo fijada con mortero. De este tipo de edificaciones y de las descritas en el literal anterior se presentan en mayor cantidad.</li> <li>• Edificaciones con bloque trabado fijado con mortero (arena, cemento, agua) con cubierta de fibrocemento o zinc (conocida comúnmente como media agua), con correas de madera o perfiles metálicos, (utilizadas como pequeñas bodegas)</li> </ul> <p>Se visualizó que las edificaciones no disponen de un estudio de suelos, diseño arquitectónico, diseño estructural, además son construidas sin supervisión técnica por lo que presentan varias patologías estructurales.</p>			
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>
		30	60	10
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>
	Cimientos: Debido a que las edificaciones se encuentran construidas el tipo de cimentación no se pudo		Mampostería de bloque, ladrillo y con cerramiento del mismo material.	Losa de hormigón armado. Planchas de fibrocemento, teja o zinc, con correas de madera o perfiles



	identificar ya que se encuentran bajo tierra. Columnas-Vigas: Acero de refuerzo longitudinal y transversal (estribos), hormigón simple.	Bloque trabado en sustitución de columnas; el mismo que funciona como una estructura de muro portante.	metálicos.		
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (sí/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	<b>Si (Informal)</b>	<b>si</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>no</b>
Otro tipo de información física relevante	Su acceso es por la E35 Las calles del barrio Los Pinos sector el Chamizal se encuentra sin trabajos técnicos (son de tierra afirmada). No poseen obras para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. La Luz eléctrica es de carácter informal. El barrio limita con la franja de protección y seguridad de la E35				

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica	Incendios Forestales
	X	X	X	X
<b>Tipo</b>	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de ceniza	Incendios
	Moderado	Bajo a Moderado	Moderada	Baja

#### 4.1 Amenazas Geológicas

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

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente 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 que presenta un valor de **susceptibilidad de movimientos en masa Moderado (100%)** distribuido por toda la zona de estudio. 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 Cangahua Sobre Sedimentos Chiche que han sido depositados sobre la topografía preexistente de materiales volcánicos. Estos materiales en condiciones secas son muy buenos desde el punto de vista geológico geotécnico, pero en condiciones saturadas son muy malos y generan fenómenos de inestabilidad de terrenos superficiales que destruyen viviendas de construcción precarias, artesanales y servicios básicos. Además todo este material se encuentra medianamente compactado y cubierto por una capa vegetal de color negruzco.



**Factores agravantes/atenuantes**

	Altura del talud		Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente		Estado del Talud		Tipo de Caudal		Estabilidad		Agua / Suelo	
1	0-5	X	< de 30°	X	< 10 m	X	No fisurado	X	Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m		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:**

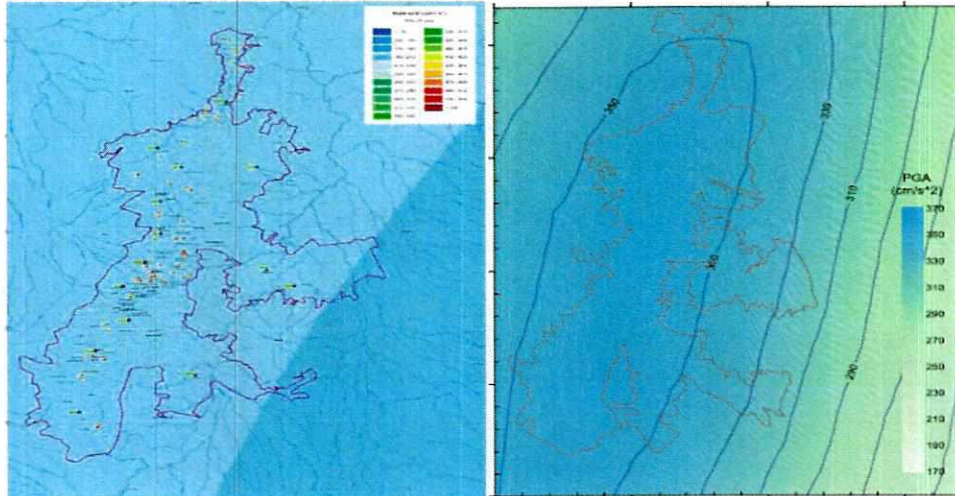
- Litología: material Cangagua Sobre Sedimentos Chiche
- Cobertura de suelo: Matorral Húmedo Montano de los Andes Norte y Centro
- Uso del suelo: Agrícola Residencial
- Drenajes: naturales dentro del barrio Los Pinos sector el Chamizal, se observa por el trazo y corte del terreno y de las vías, drenajes de surcos que recorren a favor de la pequeña pendiente lo que genera infiltración.

**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 proporcionado datos importantes que deben ser considerados para la evaluación del riesgo sísmico en la ciudad. Acorde con estas investigaciones, el sistema de fallas se divide en cinco segmentos importantes, 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). Otra información importante consiste en la determinación de valores promedio de aceleración máxima del terreno para el DMQ alrededor de 400 cm/s<sup>2</sup> (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños.





#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Para analizar esta amenaza se enfocara el análisis de los principales centros volcánicos cercanos a la zona de estudio y que son considerados geológicamente activos, los mismos en un eventual escenario de erupción podrían llegar a causar daños directos al sector evaluado , mismo que se detalla a continuación:

##### **Volcán Cotopaxi**

Se encuentra ubicado al suroriente del Distrito Metropolitano de Quito, el complejo volcánico es de composición predominantemente andesítica. En los últimos tiempos este volcán ha presentado una reactivación poniendo de manifiesto que representa un peligro y/o amenaza para las poblaciones circundantes al centro volcánico incluido el DMQ. El peligro volcánico más relevante que afectaría a la zona por una posible erupción es la caída de Piroclastos (ceniza) y la conducción de los flujos de lahares por los cauces naturales como el río San Pedro.

Durante una erupción los gases y los materiales piroclásticos (ceniza fragmentos de roca y piedra pómez) son expulsados del cráter y forman una columna eruptiva que puede alcanzar varios kilómetros de altura que puede mantenerse por minutos y horas de duración. Los fragmentos más grandes siguen trayectorias balísticas y caen cerca del volcán, mientras las partículas más finas son llevadas por el viento y caen a mayor distancia del mismo, cubriendo grandes áreas cercanas al volcán con una capa de varios milímetros o centímetros de piroclastos. La peligrosidad de este fenómeno está en función del volumen de material emitido en la erupción, la intensidad, duración de la caída, la distancia del punto de emisión, la dirección y velocidad del viento. Las caídas de cenizas del Cotopaxi podrían afectar a varias zonas del DMQ

##### **Complejo Volcánico del Pululahua**

Se encuentra ubicado al NW de San Antonio de Pichincha, es un complejo volcánico que se caracteriza por presentar una composición mayormente dacítica. A diferencia de otros volcanes más famosos en el Ecuador, el Pululahua no se presenta como una gran montaña de forma cónica, sino que está



conformado por varios domos de lava dispersos en una superficie de aproximadamente 40 km<sup>2</sup> y por un gran cráter de 3 - 4 km (Andrade et all., 2002). Los peligros volcánicos más relevantes que afectarían a la zona norte de Quito (zona de estudio) por una posible erupción son los siguientes:

Caída de Piroclastos: Durante una erupción los gases y los materiales piroclásticos (ceniza fragmentos de roca y piedra pómez) son expulsados del cráter y forman una columna eruptiva que puede alcanzar varios kilómetros de altura que puede mantenerse por minutos y horas de duración. Los fragmentos más grandes siguen trayectorias balísticas y caen cerca del volcán, mientras las partículas más finas son llevadas por el viento caen a mayor distancia del mismo, cubriendo grandes áreas cercanas al volcán con una capa de varios milímetros o centímetros de piroclastos. La peligrosidad de este fenómeno está en función del volumen de material emitido en la erupción, la intensidad, duración de la caída, la distancia del punto de emisión, la dirección y velocidad del viento. Las caídas piroclásticas del Pululahua podrían afectar la zonas de San Antonio de Pichincha, Calderón, Carcelén, Carapungo, y la parte norte de los valles, etc.

#### 4.1.4 Factores agravantes/atenuantes

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

<b>Distancia del borde de quebrada</b>	N/A
<b>Pendiente</b>	Pendiente el 2% a 12% o de 2,5 a 5,4 grados
<b>Profundidad de Quebrada</b>	N/A
<b>Cima de colina/loma</b>	Superficie plana a casi plana,
<b>Relleno de Quebrada</b>	N/A

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos los 29 lotes, de los cuales 18 están con edificaciones y los servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo.

Respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el valle del DMQ.

El relieve del terreno presenta un solo tipo de pendiente: ladera ondulada con suave pendiente, Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea **Moderado** en su totalidad.



## 5.2 Vulnerabilidad Física

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

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al área en estudio es regular, y la mayoría de sus calles y pasajes son de tierra afirmada; no poseen una obra adecuada para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad de Moderada a Alta** en temporada de lluvias.

## 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar el "Los Pinos sector El Chamizal" que se encuentra dentro de la Parroquia El Quinche. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de medios y bajos recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se manifiesta que carecen de transporte urbano directo. El área total del terreno es de 10.915,11m<sup>2</sup> incluyendo las 18 edificaciones y los 11 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 62% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**.

Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche, presenta un nivel de riesgo **Moderado**

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 regularización y que se cumplirán con las recomendaciones que a continuación se detallan.

Ante la calificación del riesgo anteriormente detallado para el sector denominado AHHYC "Los Pinos" de la Parroquia El Quinche, se establece que **el riesgo es Mitigable**, debiendo los propietarios definir e implementar las obras y/o acciones de mitigación de los niveles del riesgo en base a un estudio geológico- geotécnico de suelos que lo realice un profesional responsable o especialista; así como un análisis estructural de las edificaciones existentes y también para proyectos constructivos siempre que sea aplicable. Respecto a los gastos que representen los estudios, análisis, obras y/o acciones de mitigación serán solventados en su totalidad por la comunidad solicitante.



El Riesgo es Mitigable cuando se pueden implementar medidas estructurales y no estructurales para reducir el riesgo actual, y consecuente impacto adverso de amenazas naturales, antrópicas, tecnológicas y de degradación ambiental

**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.)

Inclusive, cabe indicar que la calificación de la condición del riesgo podría cambiar en función de los resultados de la mecánica de suelos, la aplicación de la norma ecuatoriana de la construcción para las edificaciones y el apropiamiento de las normas y medidas de autoprotección del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado para cada una de las amenazas descritas.

## 7 RECOMENDACIONES

### NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y consolidación futura.

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone:  
Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  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.
- También considerar 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 antrópicas 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**".

- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016 y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanza Metropolitana N°447, ordenanza N°041 y su modificatoria N°0127 y ordenanza N°172 y su Reformatoria N° .432
- 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.

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente - Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir esta disposición.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable) en especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. También la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural; estudios validados por un especialista (Ingeniero Civil). Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales



por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.

- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios.

#### PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su *Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS*, debe cumplir las *Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales*, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- En caso que los estudios técnicos y la evaluación de la calificación del riesgo del AHHYC establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales (Tumbaco) que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- El AHHYC "Los Pinos Sector el Chamizal" actualmente tiene espacios de tierra afirmada (calles y pasajes) por lo que se recomienda coordinar con la dirigencia de este asentamiento para realizar las obras de infraestructura, tales como alcantarillado, bordillos, aceras y sumideros para la recolección y drenaje de aguas superficiales y de escorrentía; de esta forma se reduzca las infiltraciones y proteger los mismos ya que el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento, dependiendo de sus pendientes.
- Considerar el informe del trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona con superficie plana a casi plana. Y mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal de Tumbaco para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Mientras se cumplen con los avances de las recomendaciones antes descritas y se ejecute el cuadro valorado de obras los habitantes deben realizar trabajos inmediatos (mingas) para controlar la erosión y la sedimentación las mismas que podrían ser: cunetas de conducción o coronación dependiendo del caso tomando especial consideración de no causar afectaciones a barrios circundantes; actividades encaminadas a reducir la acción agresiva del agua y el viento en las vías y pasajes que deterioran la construcción vial.



**8 SOPORTES Y ANEXOS**

**8.1 Respaldo fotográfico**

8.1.1 Entrada al AHHYC Los Pinos sector del El Chamizal" de la Parroquia El Quinche



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



8.1.3 Servicios básicos en el sector existentes



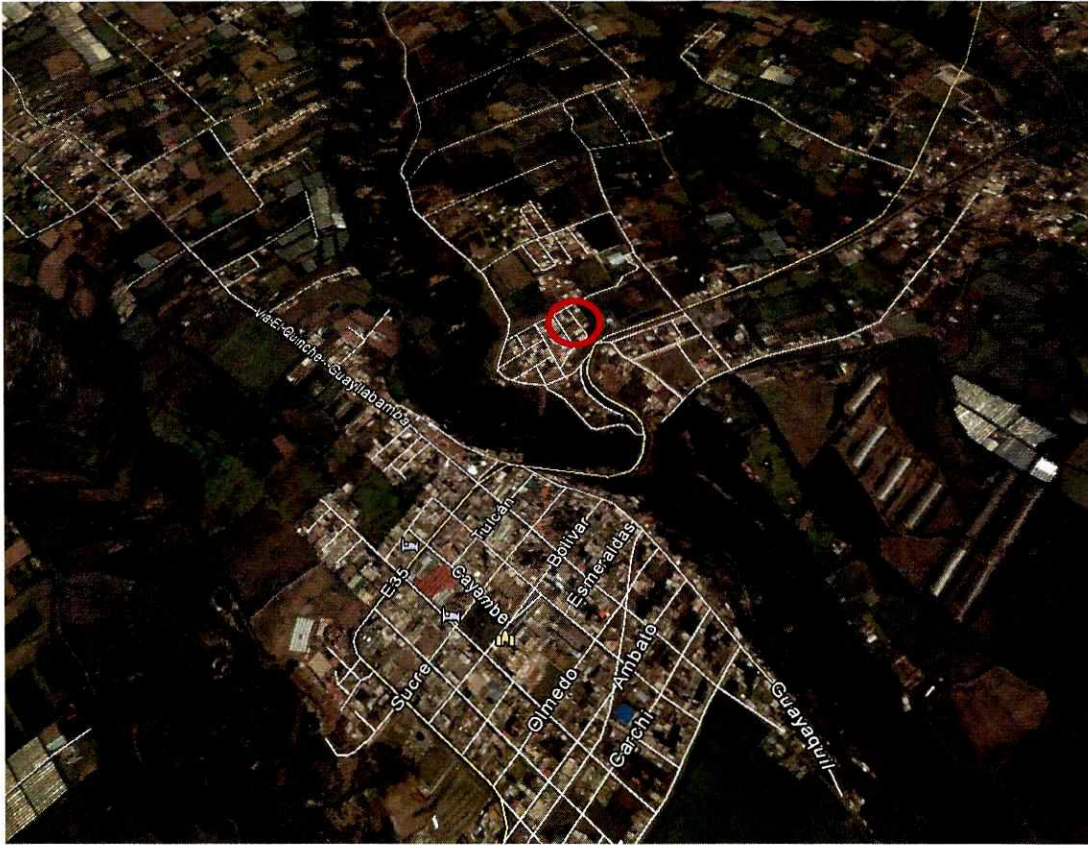
8.1.4 Pendiente del sector y uso del suelo ( construcción y cortes del terreno)





**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

**8.2.1 Ubicación**

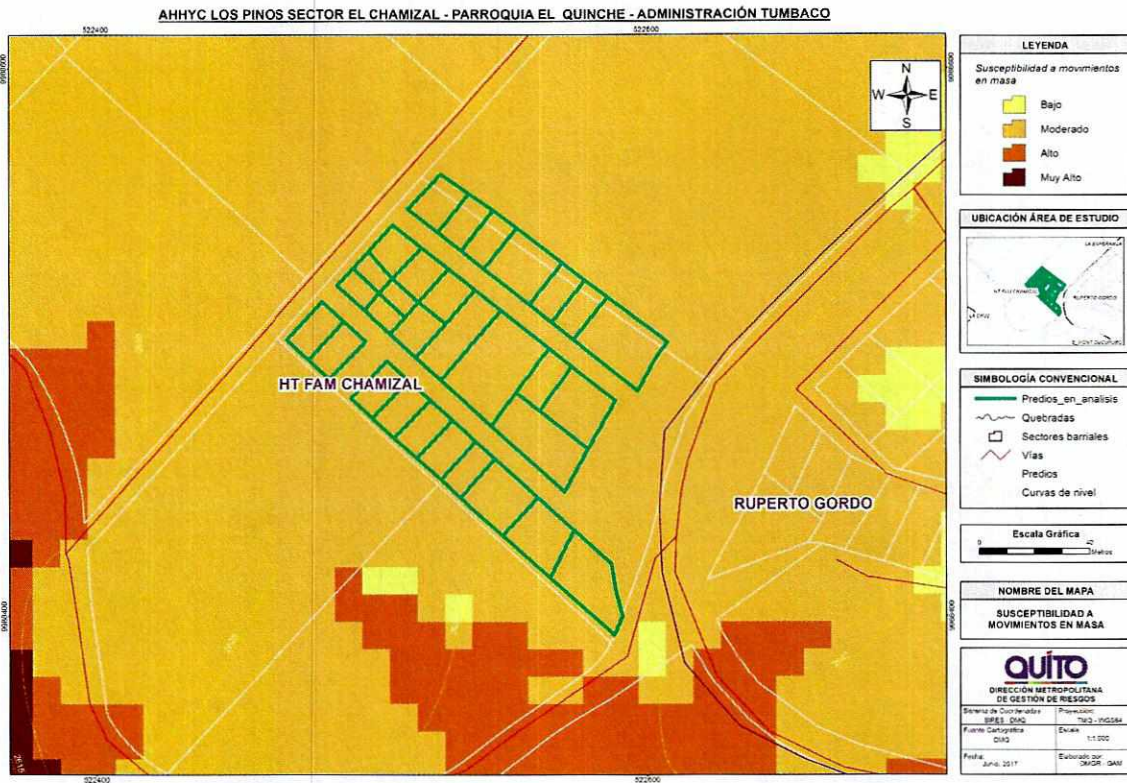


AHYC LOS PINOS SECTOR EL CHAMIZAL - PARROQUIA EL QUINCHE - ADMINISTRACIÓN TUMBACO





8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

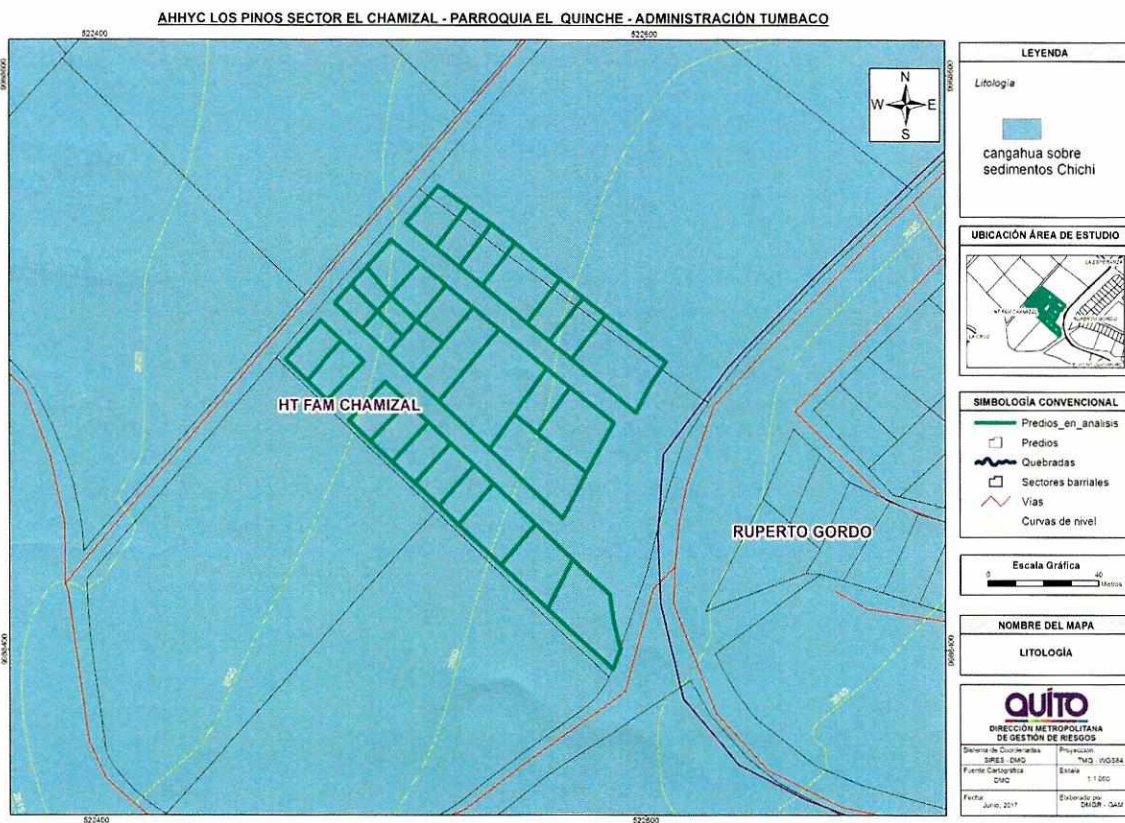




8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

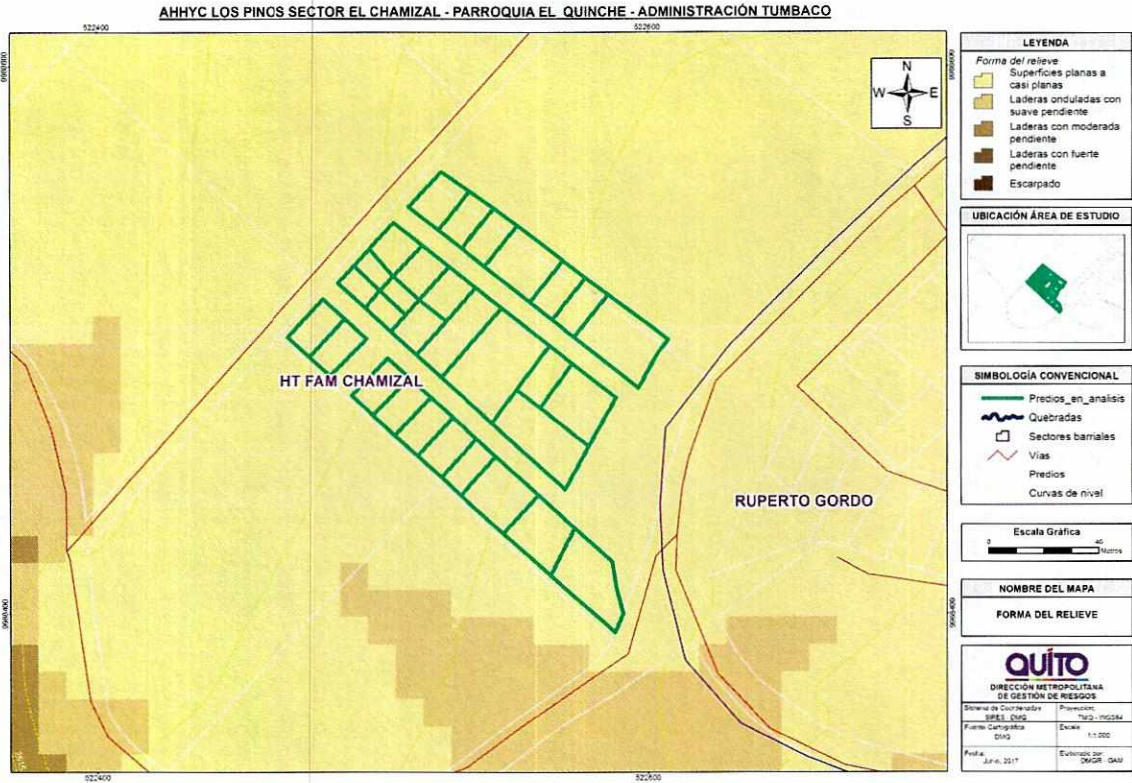


8.2.5 Litología





8.2.6 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Ing. Gestión de Riesgos DMGR	Inspección Técnica; Actualización del Informe	20/0/2017	
Ing. Gabriela Arellano	Ing. Geógrafa DMGR	Elaboración de Mapas	31/05/2017	
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo DMGR	Revisión del Informe	08/06/2017	
Cnel. Dennis Suarez F.	Director DMGR	Aprobación del Informe	26/06/2017	