

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
SAN JUAN DE CONOCOTO "SECTOR MORA"

PARROQUIA CONOCOTO

ADMINISTRACION ZONAL LOS CHILLOS

ORDENANZA

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”*.

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 San Juan de Conocoto “Sector Mora”, ubicado en la parroquia Conocoto, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 24 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 25 años de asentamiento y 44 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 al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2019-96 de fecha 25 de febrero de 2019 de la Comisión de Uso de Suelo; y el Informe No. IC-O-2019-201 de fecha 31 de mayo de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y el Informe No. de fecha de de 2019 de 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 artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de*

ORDENANZA No.

conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

- Que,** los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;*
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “*(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites

ORDENANZA No.

pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 7 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, 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,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “... El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social...”
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “...*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; ...*”
- Que,** En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Resolución No. 037-2019 reformada mediante Resolución No. 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.

ORDENANZA No.

- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 30 de octubre del 2018 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Mg. Ivonne Endara, Administradora Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Ing. Daniel Suárez, Director de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Albán, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico No.05-UERB-OC-SOLT-2018, de 30 de octubre del 2018, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: San Juan de Conocoto “Sector Mora”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 266-AT-DMGR-2018, de 14 de septiembre de 2018, califica al AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora” por movimientos en masa con un Riesgo Moderado, y sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del asentamiento;
- Que,** mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF, de fecha 03 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa , indicando que el AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora” en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de Riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos indica que todos los lotes del AHHYC San Juan de Conocoto “Sector Mora”, tienen una calificación de Riesgo Moderado Mitigable.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

0143
ciento
cuarenta y
tres

ORDENANZA No.

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE
REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO SAN JUAN DE
CONOCOTO "SECTOR MORA",**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 275968, su cambio de zonificación y pasaje sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", ubicado en la parroquia Conocoto, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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 copropietarios del predio.

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", ubicado en la parroquia Conocoto, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número:	275968
-----------------------	--------

ORDENANZA No.

Zonificación actual:	A8 (A603-35)
Lote mínimo:	600m ²
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo: Urbano 1	(RU1) Residencial
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11 ✓
Área útil de lotes:	1.918,59 m ²
Área de Pasaje:	286,82 m ²
Área de Afectación Vial (Lotes)	27,21 m ²
Área de Afectación Vial (MACRO LOTE)	3,95 m ²
Área bruta del terreno (Área Total) (Levantamiento planialtimétrico):	2.236,57 m ²

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación para los 11 lotes, conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Lote mínimo: 200 m²; Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU1) Residencial Urbano 1.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con aéreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1, 2, 3, 5 y 6.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora",,

ORDENANZA No.

conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 266-AT-DMGR-2018, fecha 14 de septiembre del 2018, y Oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR2019-0683-OF, de 03 de noviembre de 2019, el mismo que lo califica “... indicando que el AHHYC San Juan de Conocoto Sector Mora en general presenta un Riesgo Moderado, sin embargo se debe rectificar indicando que el nivel de riesgo es Mitigable, en tal virtud y con las observaciones realizadas, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo indica que todos los lotes del AHHYC “San Juan de Conocoto Sector Mora” tienen una calificación de **Riesgo Moderado Mitigable**.

Se debe indicar que la calificación de riesgo determinada se basa en las condiciones topográficas del AHHYC y no por elementos puntuales reconocidos, por tal motivo no cabe especificar medidas de mitigación particulares para cada predio.”

Artículo 10.- De los pasajes. - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto “Sector Mora”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se regulariza el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe6D AUGUSTO MARUR	3.90 m
---------------------------	--------

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas:	30%
Electricidad:	70%

ORDENANZA No.

Artículo 12.- 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, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, 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, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- 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 San Juan de Conocoto "Sector Mora", se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- 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 San Juan de Conocoto "Sector Mora", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará 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. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado San Juan de Conocoto "Sector Mora", 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;

ORDENANZA No.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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 17.- 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 produjeren 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 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

La Administración Zonal/ Los Chillos deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

Dicha solicitud para ser evaluada, deberá ser presentada con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

ORDENANZA No.

Segunda.- De acuerdo al Oficio No GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF, de fecha 03 de Septiembre de 2019, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones:

Se dispone que los propietarios / poseionarios de los lotes de “San Juan de Conocoto Sector Mora”, no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.

La Unidad Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Juan de Conocoto Sector Mora”, lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal o la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 201...

Abg. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

0137
ciento treinta
y siete

ORDENANZA No.

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de de 201...- Quito,

Abg. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado , Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

ANEXO 1

CUADRO DE ESPECIFICACIÓN DE LOS LOTES PRODUCTO DEL FRACCIONAMIENTO, CON SU IDENTIFICACIÓN

No. LOTE	Área Bruta (m2)	Área Afectación Vial (m2)	Área Útil (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	146,92	12,17	134,75	12,36 m con Calle General Leonidas Plaza Gutiérrez	11,63 m con Lote N° 2	14,97 m con Propiedad Particular	10,52 m con saje Oe6D Augusto Maruri
2	146,86		146,86	11,63 m con Lote N° 1	11,73 m con Lote N° 3	12,67 m con Propiedad Particular	12,46 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri
3	177,12		177,12	11,73 m con Lote N° 2	11,71 m con Lote N° 4	15,01 m con Propiedad Particular	15,16 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri
4	190,54		190,54	11,71 m con Lote N° 3	12,57 m con Lote N° 5	7,04 m y 13,54 m con Propiedad Particular	Ld=10,35 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri
5	175,33		175,33	12,57 m con Lote N° 4	12,54 m con Lote N° 6	13,93 m con Propiedad Particular	14,02 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri
6	172,30		172,3	12,54 m con Lote N° 5	12,52 m con Propiedad Particular	13,49 m con Propiedad Particular	14,03 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri
7	180,40		180,4	14,02 m con Lote N° 8	13,57 m con Propiedad Particular	13,03 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri	13,13 m con Propiedad Particular
8	187,74		187,74	14,51 m con Lote N° 9	14,02 m con Lote N° 7	13,14 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri	13,21 m con Propiedad Particular
9	197,15		197,15	14,58 m con Lote N° 10	14,51 m con Lote N° 8	19,55 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri	3,32 m y 4,05 m con Propiedad Particular
10	184,96		184,96	14,76 m con Lote N° 11	14,58 m con Lote N° 9	12,49 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri	12,75 m con Propiedad Particular
11	186,48	15,04	171,44	Ld=15,28 m con Calle General Leonidas Plaza Gutiérrez	14,76 m con Lote N° 10	14,23 m con Pasaje Oe6D Augusto Maruri	11,45 m con Propiedad Particular
TOTAL	1945,80	27,21	1918,59				

ANEXO 2

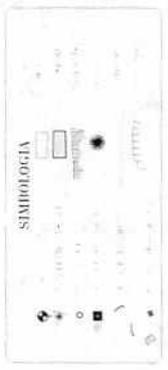
IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES QUE SE
REGULARIZARÁN POR EXCEPCIÓN.

Lote N°	Área (m2)
1	146,92
2	146,86
3	177,12
5	175,33
6	172,30

ANEXO 3

PLANO GENERAL DEL ASENTAMIENTO

0134
ciento treinta y cuatro



UBICACIÓN
ESC. BE

Descripción	Área (m ²)	%
Área Útil de Lotes	1918,59	85,78
Área de Pasaje	286,82	12,82
Área Afectación Vial (LOTES)	27,21	1,22
Área Afectación Vial (MACROLOTE)	3,95	0,18
Área Bruta del Terreno (Área Total)	2236,57	100,00

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO SAN JUAN DE CONOCOTO "SECTOR MORA"
 PROVINCIA PICHINCHA - CANTÓN QUITO
 PARRROQUIA DE CONOCOTO - SECTOR SAN JUAN DE CONOCOTO
 IMPLANTACIÓN GENERAL / CUADRO DE ÁREAS Y LONGITUDES
 CUADRO DE RESUMEN DE ÁREAS / LONGITUDES
 VALORADO DE OBRAS / CORTES DE VÍAS Y PROBABILIDAD DE CORTES DEL TERMINO

NO.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	LONGITUD (M)
1	PROPIEDAD PARTICULAR	11,61	11,61
2	PROPIEDAD PARTICULAR	14,87	14,87
3	PROPIEDAD PARTICULAR	11,71	11,71
4	PROPIEDAD PARTICULAR	11,71	11,71
5	PROPIEDAD PARTICULAR	13,54	13,54
6	PROPIEDAD PARTICULAR	14,02	14,02
7	PROPIEDAD PARTICULAR	14,51	14,51
8	PROPIEDAD PARTICULAR	14,51	14,51
9	PROPIEDAD PARTICULAR	14,51	14,51
10	PROPIEDAD PARTICULAR	14,51	14,51
11	PROPIEDAD PARTICULAR	14,51	14,51



No. LOTE	Área Bruta Afectación Vial (m ²)	Área Útil (m ²)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	346,82	22,37	12,78 m con Calle General Leonidas Plaza Gutiérrez	11,61 m con Lote N° 2	14,87 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
2	196,86	346,82	11,71 m con Lote N° 1	11,71 m con Lote N° 3	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
3	177,17	177,17	11,71 m con Lote N° 2	11,71 m con Lote N° 4	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
4	193,54	193,54	11,71 m con Lote N° 3	11,71 m con Lote N° 5	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
5	179,31	179,31	13,54 m con Lote N° 4	13,54 m con Lote N° 6	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
6	172,35	172,35	14,02 m con Lote N° 5	14,02 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
7	185,40	185,40	14,51 m con Lote N° 6	14,51 m con Lote N° 7	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
8	187,26	187,26	14,51 m con Lote N° 7	14,51 m con Lote N° 8	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
9	187,26	187,26	14,51 m con Lote N° 8	14,51 m con Lote N° 9	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
10	187,26	187,26	14,51 m con Lote N° 9	14,51 m con Lote N° 10	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
11	187,26	187,26	14,51 m con Lote N° 10	14,51 m con Lote N° 11	11,61 m con Propiedad Particular	11,61 m con Pasaje Ordo Augustus Maruri
TOTAL	1918,59	2236,57				

IMPLANTACIÓN GENERAL

CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS

ACTIVIDAD	FECHA INICIO	FECHA FIN	VALOR ESTIMADO
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE FALDA	15/01/2024	30/01/2024	100.000
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE PAVIMENTACIÓN	15/01/2024	30/01/2024	100.000
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE VEREDAS	15/01/2024	30/01/2024	100.000
TOTAL			300.000

ANEXO 4

UN CUADRO CON EL PORCENTAJE DE
CONSOLIDACIÓN, AÑOS DE ASENTAMIENTO,
CÁLCULO DE ÁREAS
VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN CASO DE
CORRESPONDER.

Administración Zonal	LOS CHILLOS	Parroquia:	CONOCOTO					
Nº de Predio:	275968							
Clave Catastral:	22303 08 002 001							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A8 (A603-35)							
Lote mínimo:	600 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1					
Cambio Clasificación del Suelo:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11							
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	70%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Electricidad	30%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE General LEONIDAS PLAZA GUTIÉRREZ (PÚBLICA) 12.00 m			Pasaje Oe6D AUGUSTO MARURI 3.90 m				
Área Útil de Lotes	1.918,59	m2.	85.78 %					
Área de Pasaje	286,82	m2	12.82 %					
Área Afectación Vial (LOTES)	27,21	m2	1,22 %					
Área Afectación Vial (MACROLOTE)	3,95	m2	0.18%					
Área bruta del terreno(Área Total)	2.236,57	m2.	100%					

ANEXO 5

EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y EL INFORME DE
REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM)
ACTUALIZADOS

0132
Ciento treinta y dos

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

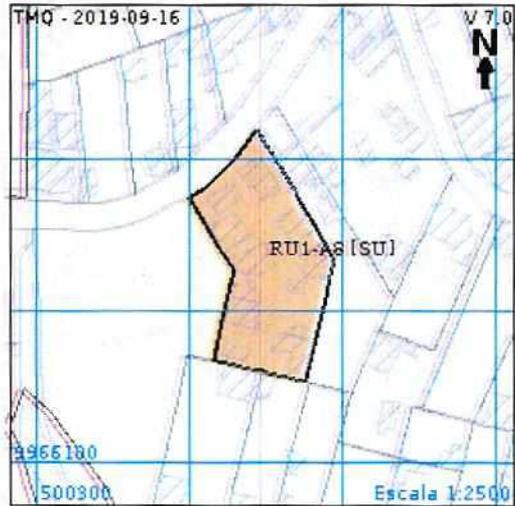


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1713084752
Nombre o razón social:	MORA ZURITA SEGUNDO ANGEL
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	275968
Geo clave:	170110560982022111
Clave catastral anterior:	22303 08 002 001 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1127.63 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1127.63 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2280.00 m2
Área gráfica:	2236.57 m2
Frente total:	31.66 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 228.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	CONOCOTO
Barrio/Sector:	S. JUAN CONOCOTO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	LEONIDAS PLAZA GUTIERREZ	12	6 m mapa puos v2	S15

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS
 Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada
 Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

SE EMITE EL PRESENTE INFORME DE ACUERDO AL MAPA PUOS V2 DE CATEGORIZACION Y DIMENSIONAMIENTO VIAL VIGENTE (ACTUALIZACIÓN 2016 ORDENANZA 127)
 INFORME VALIDO PARA EL 100% DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL PREDIO
 AFECTACIÓN PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACIÓN DE LA VÍA. SOLICITE REPLANTEO VIAL DE LA MISMA ZONA LOS CHILLOS-PARROQUIA CONOCOTO /
 Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

NOTAS

0131
ciento
treintayuno

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2019



0130
ciento treinta

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

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by KARLA FABIANA
ORTEGA ESPIN
Date: 2019.09.03 13:08:41 COT
Location: Registro de la Propiedad - Quito

Número de Trámite: 745373

Número de Petición: 799463

Fecha de Petición: 3 de Septiembre de 2019 a las 12:19

Número de Certificado: 851669

Fecha emisión: 3 de Septiembre de 2019 a las 13:08

Referencias: 07/03/1997-PRO-2751f-3282i-8444r 10/06/1997-PRO-6984f-8553i-22178r

Tarjetas: T00000268519

Matriculas: =

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, Dando contestación al oficio No. UERB-1005-2019, seis de agosto del dos mil diecinueve, enviado por El Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 486 literal E de la COOTAD, que establece: "Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza", además en base a lo dispuesto en el artículo 41 de la ORDENANZA para Declarar de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización, No. 0147, que establece: "Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza", CERTIFICA:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

El lote de terreno número Veinte y uno, situado en la parte alta de la antigua hacienda San Agustín, hoy barrio San Juan, de la parroquia cnocoto de este cantón.-

2.- PROPIETARIO(S):

BLANCA GLADYS MORA ZURITA, soltera; MANUEL MORA ZURITA, soltero. MARIA MERCEDES MORA ZURITA, casada el señor Luis Canchigna Pilataxi, MARIA MAGDALENA MORA ZURITA, casada con el señor Jorge Anibal Lema Caiza; MARIA OLGA ZURITA, casada con el señor Segundo Manuel Chauca Tipàn, MARIA GERTRUDIS ZURITA, casada con el señor Oswaldo Caiza Iñacasha, ENRIQUE MORA ZURITA, casado con la señora Maria Concepción Quinga Canchignia; MARIA EULALIA MORA ZURITA, casado con el señor Segundo Fidel Ortiz Cumbal y SEGUNDO ANGEL MORA ZURITA, casado con la señora Maria Francisca Gualotuña Logacho.-

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:



0129
ciento veintinueve

Una parte mediante compra de las cinco sextas partes, a los cónyuges Nazaria Zurita Morocho y Angel Mora Morocho, según escritura otorgada el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Dr. Gustavo Flores, inscrita el siete de marzo de mil novecientos noventa y siete.- Rectificada, según escritura otorgada el veinte y ocho de noviembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Dr. Gustavo flores, inscrita el siete de marzo de mil novecientos noventa y siete.- Y la una sexta parte, mediante compra a rosa Elvira zurita Morcho, según escritura otorgada el siete de mayo de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Dr. Gustavo Flores, inscrita el diez de junio de mil novecientos noventa y siete.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Por estos datos, se encuentra: a fojas 44, número 102, del Registro de Prohibiciones de enajenar, tomo 117 y con fecha once de marzo de mil novecientos ochenta y seis, se encuentra inscrito el oficio número 0243-JQPP, de diez de marzo de mil novecientos ochenta y seis, del Juzgado Quinto de lo Penal de Pichincha, dentro de la causa penal seguida en contra de JESUS ALIRIO ENRIQUEZ Y OTROS, por tráfico de estupefacientes mediante providencia respectiva se ha dispuesto oficiar la prohibición de enajenarlos bienes de MANUEL MORA, entre otros.---- Se aclara que puede tratarse de un homónimo.----- También se hace constar que no está embargado, ni hipotecado.----- LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EMITE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 486 DE LA COOTAD.---

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

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

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

Responsable: AVCB

Revisión: AVCB

Documento firmado electrónicamente

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



INFORMES TÉCNICOS

-106-

Informe No. IC-O-2019-201

**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-1756-2018, de 06 de diciembre de 2018, a fojas 94 del expediente, la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitió el expediente íntegro No. 131 ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora" ubicado en la parroquia Conocoto.

1.2.- Mediante oficio No. A0002 de 02 de enero de 2019, a fojas 96 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, asume la iniciativa legislativa del proyecto que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 275968, sobre el que se encuentra el asentamiento de Hecho y Consolidado de interés social denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora".

1.3.- Mediante oficio No. SG-0069 de 04 de enero de 2019, a fojas 97 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano efectuó la revisión de los requisitos formales del proyecto de ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 275968, sobre el que se encuentra el asentamiento de Hecho y Consolidado de interés social denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora" y lo remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

1.4.- Mediante oficio No. SG-2019-0225, de 16 de enero de 2019, a fojas 99 del expediente, la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial remite el expediente a la Comisión de Uso de Suelo por cambio de zonificación.

1.5.- En sesión ordinaria de 25 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó y aprobó la petición de la Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de 14 de enero de 2019, a fojas 98 del expediente, mediante la cual solicita se efectúe el cambio de zonificación pertinente del predio No. 275968, sobre los que

-104-

Ing. Andrea Hidalgo
Concejala Metropolitana

Eco. Luis Reina
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.
(2018-188162)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	A.Guala	GC	2019.05.31	
Revisado por:	D.Ortis	PGC	2019.05.31	
Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución		
Soledad Benitez				
Andrea Hidalgo				
Luis Reina				
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción		

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el 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.- Mediante Oficio No. UERB-1756-2018, de 06 de diciembre de 2018, a fojas 94 del expediente, la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, remitió el expediente íntegro No. 131 ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora" ubicado en la parroquia Conocoto.

1.2.- Mediante oficio No. A0002 de 02 de enero de 2019, a fojas 96 del expediente, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, asume la iniciativa legislativa del proyecto que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 275968, sobre el que se encuentra el asentamiento de Hecho y Consolidado de interés social denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora".

1.3.- Mediante oficio No. SG-0069 de 04 de enero de 2019, a fojas 97 del expediente, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano efectuó la revisión de los requisitos formales del proyecto de ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 275968, sobre el que se encuentra el asentamiento de Hecho y Consolidado de interés social denominado "San Juan de Conocoto Sector Mora" y lo remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

1.4.- Mediante oficio No. SG-2019-0225, de 16 de enero de 2019, a fojas 99 del expediente, la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial remite el expediente a la Comisión de Uso de Suelo por cambio de zonificación.

1.5.- En sesión ordinaria de 25 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición de la Concejala Ivone Von Lippke, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, de 14 de enero de 2019, a fojas 98 del expediente, mediante la cual solicita se

establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.

- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "San Juan de Conocoto Sector Mora" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Al encontrarse el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Conocoto, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

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

Atentamente,



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

Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-11	

Adjunto expediente con documentación constante en noventa y nueve (99) fojas (2018-188181)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	28/03/2019			10/04/2019	
Jorge Albán					
Gissela Chalá					
Marco Ponce					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción	

INFORME LEGAL

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Lote de terreno numero veinte y uno, situado en la parte alta de la antigua hacienda san Agustín, hoy barrio San Juan, ubicado en la parroquia de Conocoto.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES:

Certificado No. 239725 / Tramite 190497 De Fecha 20 De Junio De 2018

LINDEROS:

NORTE.- carretero que conduce a la Hacienda Pisingalli, en treinta y un metros con veinte centímetros.

SUR.- propiedad de los herederos de Manuel Morocho en una extensión de dieciséis metros con cuarenta centímetros y con propiedad de Francisco Amagua en trece metros con sesenta centímetros, que da un total de treinta metros por ese lindero sur

ORIENTE.- terrenos de la antigua vendedora en una extensión total de noventa y dos metros, dividida en dos tramos

OCCIDENTE.- con propiedad de Manuel Gualotuña Chaqui, en una longitud de cincuenta y nueve metros con setenta centímetros, dividida en dos tramos forman ángulo, siendo paralelas al lindero Oriente

SUPERFICIE: 2.280,00 m2

PROPIETARIOS:

1. BLANCA GLADYS MORA ZURITA, soltera.
2. MANUEL MORA ZURITA, soltero.
3. MARIA MERCEDES MORA ZURITA, casada con Luis Canchignia Pilataxi.
4. MARIA MAGDALENA MORA ZURITA, casada con Jorge Aníbal Lema Caiza.
5. MARIA OLGA ZURITA, casada con Segundo Manuel Chauca Tipan.
6. MARIA GERTRUDIS ZURITA, casada con Oswaldo Caiza Iñacasha.
7. ENRIQUE MORA ZURITA, casado con María Concepción Quinga Canchignia.
8. MARIA EULALIA MORA ZURITA, casada con Segundo Fidel Ortíz Cumbal.
9. SEGUNDO ANGEL MORA ZURITA, casado con María Francisca Gualotuña Logacho.

FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

- a) Mediante escritura celebrada el 30 de diciembre de 1994, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 7 de marzo de 1997, Nazaria Zurita Morocho y Ángel Mora Morocho VENDEN a favor de BLANCA GLADYS MORA ZURITA, MANUEL MORA ZURITA, MARIA MERCEDES MORA ZURITA, MARIA MAGDALENA MORA ZURITA, MARIA OLGA ZURITA, MARIA GERTRUDIS ZURITA, ENRIQUE MORA ZURITA, MARIA EULALIA MORA ZURITA Y SEGUNDO ANGEL MORA ZURITA, solteros los dos primeros y casados los demás, los derechos y acciones equivalentes al 85%, que están fincados en el lote veinte y uno, ubicado en la parte alta de la antigua hacienda San Agustín, hoy Barrio San Juan de la parroquia Conocoto

C-122
ciento
veinte y dos

QUITO
grande otra vez

- b) Mediante escritura Rectificatoria celebrada el 28 de noviembre de 1996, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 7 de marzo de 1997, Nazaria Zurita Morocho y Ángel Mora Morocho, por una parte y por otra parte los señores BLANCA GLADYS MORA ZURITA, MANUEL MORA ZURITA, MARIA MERCEDES MORA, ZURITA, MARIA MAGDALENA MORA ZURITA, MARIA OLGA ZURITA, MARIA GERTRUDIS ZURITA, ENRIQUE MORA ZURITA, MARIA EULALIA MORA ZURITA Y SEGUNDO ANGEL MORA ZURITA, solteros los dos primeros y casados los demás, rectifican la venta en el sentido de que la venta se hace de las cinco sextas partes de los cuales son propietarios los vendedores y no el inmueble como cuerpo cierto; que están fincados en el lote veinte y uno, ubicado en la parte alta de la antigua hacienda San Agustín, hoy Barrio San Juan de la parroquia Conocoto
- c) Mediante escritura celebrada el 7 de mayo de 1997, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 10 de junio de 1997, Rosa Elvira Morocho, casada VENDE a favor de BLANCA GLADYS MORA ZURITA, soltera, MANUEL MORA ZURITA, soltero, MARIA MERCEDES MORA, ZURITA, casada con el señor Luis Canchigna Pilataxi, MARIA MAGDALENA MORA ZURITA, casada con el señor Jorge Anibal Lema Caiza, MARIA OLGA ZURITA, casada con el señor Segundo Manuel Chauca Tipán, MARIA GERTRUDIS ZURITA, casada con el señor Oswaldo Caiza Iñacasha, ENRIQUE MORA ZURITA, casado con la señora María Concepción Quinga Canchignia, MARIA EULALIA MORA ZURITA casada con el señor Segundo Fidel Ortiz Cumbal, Y SEGUNDO ANGEL MORA ZURITA, casado con la señora María Francisca Gualotuña Logacho los derechos y acciones equivalentes a la una sexta parte fincados en el lote veinte y uno, ubicado en la parte alta de la antigua hacienda San Agustín, hoy Barrio San Juan de la parroquia Conocoto, por lo que con esta transferencia los compradores consolidando la totalidad de dicho bien raíz, ya que son dueños de las cinco sextas partes de derechos y acciones adquiridos mediante compra.

GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO

Con fecha 11 de marzo de 1986, se encuentra inscrito el oficio 0243-JQPP, de fecha 10 de marzo de 1986, del Juzgado Quinto de lo Penal de Pichincha, dentro de la causa seguido en contra de Jesús Alirio Enríquez y Otros, por tráfico de estupefacientes donde se dispone oficiar la Prohibición de enajenar de los bienes de Manuel Mora, pudiendo tratarse de un homónimo.

CONCLUSIONES.-

Del análisis legal EN BASE AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES N°851669, de fecha 3 de septiembre de 2019 SE RATIFICA QUE LA CONDICIÓN LEGAL CONTENIDA EN EL INFORME SOLT N° 05-UERB-OC-SOLT-2018, NO HA SUFRIDO VARACIONES RESPECTO A

0121
ciento veinte
quinto



LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS, FORMAS DE ADQUISICIÓN Y GRAVAMENES /
OBSERVACIONES.



INFORMES DE RIESGOS

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF

Quito, D.M., 03 de septiembre de 2019

Asunto: Alcance y criterio de Informe de Riesgos - AHHYC San Juan de Conocoto Sector Mora

Señor Abogado
Paul Gabriel Muñoz Mera
Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Recibido por:
Firma:
Fecha: 05 SEP 2019

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. UERB-935-2019 del 25 de julio de 2019 en el que se adjunta el listado de priorización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHYC); al oficio No. UERB-1006-2019 del 06 de agosto de 2019, en el que se da a conocer el cronograma de priorización de regularización de barrios, el cual fue desarrollado y trabajado conjuntamente entre la Unidad Especial Regula Tu Barrio y esta Dependencia, donde se detalla el orden de ratificación o rectificación de los informes técnicos de calificación de riesgos.

Adicionalmente, en respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-EURB-2019-1175-O del 02 de septiembre donde se solicita la ratificación o actualización del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de los siguientes asentamientos humanos de hecho y consolidado de interés social:

1. El Centro – Calderón
2. Pasaje Los Rosales - Calderón
3. Lomas de Santa Faz – Eloy Alfaro
4. San Juan de Conocoto Sector Mora – Los Chillos
5. Colinas de Cruz Pamba – Eugenio Espejo

Al respecto, me permito remitirle el criterio referente al Informe Técnico No.266-AT-DMGR-2018 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado “San Juan de Conocoto Sector Mora”, ubicado en la parroquia Conocoto perteneciente a la administración zonal Los Chillos.

Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC San Juan de

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0683-OF

Quito, D.M., 03 de septiembre de 2019



Ing. Edgar Hernán Luna Gonzalez

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

Acción	Siglas Unidad	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán	SGSG-DMGR-AT	SGSG-DMGR-AT	2019-09-03	
Aprobado por: Edgar Hernán Luna Gonzalez	SGSG-DMGR	SGSG-DMGR	2019-09-03	



0118
ciento dieciocho

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 04/09/2018

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 778647; Y: 9966166 Z: 2470 msnm aprox.	LOS CHILLOS	CONOCOTO	SAN JUAN DE CONOCOTO SECTOR MORA

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Referencia Av. Abdón Calderón, calle Leonidas Plaza	Regular	OF. No.UERB-1117-2018	2018-121580
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "San Juan de Conocoto Sector Mora" Clave catastral : 22303 08 002 Clave predial : 275968		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	11 lotes, pertenecientes al barrio "San Juan de Conocoto Sector Mora", con un área total de 2.240,08 m ²
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de este lote es de tipo Residencial Urbano 1 en su totalidad.
Relieve	Los predios evaluados están ubicados entre los 2650 m.s.n.m. y los 2645 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de cinco metros sobre el nivel del mar. Además presenta una forma de relieve. Laderas onduladas con suave pendiente con un grado de inclinación que va desde los 6 a 15 grados con respecto a la superficie terrestre.
Número de Edificaciones	11 lotes con edificación, representando una consolidación del 100 %.
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Mediana (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>Las tipologías de las edificaciones existentes en el área de análisis son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Edificaciones de una planta, constituidas por un sistema de mampostería simple de adobe, la cubierta está compuesta por vigas de madera y tejas. Edificaciones de una planta, constituidas por un sistema de mampostería simple de bloque, la cubierta está compuesta por vigas de madera y planchas metálicas o fibrocemento. Edificaciones de una planta, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, cubierta de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero. Edificaciones de una planta, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, cubierta de hormigón armado, mampostería de ladrillo fijado con mortero. Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entepiso y cubierta de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero. Edificaciones de tres plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entepiso de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero y cubierta formada por vigas de madera y planchas metálicas o fibrocemento. <p>Edificaciones de tres plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de</p>

0117
ciento diecisiete

	hormigón armado, entepiso y cubierta de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.				
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (sí/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si	Si	Si	Si	Si
Otro tipo de información física relevante	El asentamiento se desarrolla sobre un relieve casi plano (0% a 12%).				

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 500 m del AHHYC.

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

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

El AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" de la Parroquia Conocoto está ubicado en las estribaciones orientales de la loma Puengasí, en una ladera con pendientes bajas a moderadas (menores a 10°). Geológicamente este sector está dentro de lo que aparentemente corresponde a un abanico aluvial que nace desde el Occidente. En el asentamiento evaluado no hay afloramientos que permitan definir la litología del subsuelo *in situ*, pero en los alrededores se observaron afloramientos conformados por depósitos de lo que se conoce como Cangahua secundaria, esto quiere decir que parte de estratos de Cangahua original (tobas de cenizas volcánicas con texturas limo-arenosas, de baja compresibilidad, cementadas y relativamente endurecidas), ubicados al Occidente en zonas altas, fueron removidos y transportados hasta su ubicación actual por acción de agua y gravedad.

Debido a sus pendientes, en este asentamiento humano existen pocos cortes de terreno que han generado taludes, está rodeado por accidentes geográficos que representen una amenaza (laderas inestables, quebradas, etc.); por otro lado, el alto grado de consolidación y de servicios básicos, coadyuvan a disminuir los efectos del agua (pluvial y residual) en el suelo, previniendo de esta forma su erosión y saturación.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Baja** en el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora".

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

0116
ciento dieciseis

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente.

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

Localmente, debido a efectos sísmicos por topografía del terreno, la **Amenaza Sísmica es calificada como Alta** en todo el sector.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos en el DMQ, donde la zona con mayor afectación dependerá del volcán que se encuentre en erupción, especialmente de su magnitud, duración e intensidad, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), la dirección y velocidad del viento a dicha altura y la distancia de la población expuesta al volcán.

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

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 15,0 km al noroccidente del asentamiento "San Juan de Conocoto Sector Mora" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

Volcán Cotopaxi

0115
ciento
quince

Su cráter está ubicado a 46,0 km al sur-sureste de "San Juan de Conocoto Sector Mora" y su

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
-------------------------	-------

 cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar.

Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Para el caso específico del asentamiento humano "San Juan de Conocoto Sector Mora", debido a su ubicación, se esperaría que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

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

Debido a la ubicación del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Cotopaxi y Guagua Pichincha) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Baja.**

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "San Juan de Conocoto Sector Mora" de la parroquia Conocoto presenta condiciones de exposición **Baja** ante deslizamientos.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "San Juan de Conocoto Sector Mora" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "San Juan de Conocoto Sector Mora" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: Es necesario recalcar que al existir lotes sin edificaciones, no se califica la vulnerabilidad física de estos; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, la vulnerabilidad física ante esta amenaza es baja en el área en análisis.

0114
Ciento
catorce

BAJO	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
MODERADO	
ALTO	
MUY ALTO	

- Por eventos sísmicos: Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entrepisos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	3
MODERADO	1,4,6,7,8,10,11
ALTO	2,5,9
MUY ALTO	

- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las tipologías constructivas indicadas en el ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	3,6,8,9,10,11
MODERADO	2,4
ALTO	1,5,7
MUY ALTO	

Sistema Vial: La vía principal dentro del área en análisis es la calle Leonidus Plaza la cual se encuentra pavimentada con adoquín, y se observa el total desarrollo de aceras y bordillos, además están presentes los elementos pertenecientes al sistema de alcantarillado; transversalmente se encuentra el pasaje S/N adoquinado de igual manera pero no existen las aceras y bordillos sin embargo se ubican los diferentes elementos del alcantarillado, por lo cual la vulnerabilidad vial es baja.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

Durante la visita técnica se pudo observar una estructura social homogénea. Las viviendas tienen en promedio entre 15 y 20 años de construcción. Los ingresos económicos de sus residentes son de nivel MEDIO (entre la Remuneración Básica Unificada 2017 - \$375, y la Canasta Básica tipificada para el mes de julio del 2017 - \$707.47). Sus habitantes se dedican a actividades productivas por cuenta propia, y empleados privados. El acceso hacia la zona es por vías públicas en adoquín. No

cuentan con todos los servicios públicos. También se manifiesta que cuentan con servicio de transporte urbano en el sector.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" en general presenta un Riesgo Moderado frente a procesos de deslizamientos.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en 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 la consolidación futura.

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "San Juan de Conocoto Sector Mora" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Al encontrarse el AHHYC "San Juan de Conocoto Sector Mora" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Conocoto, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y

0111
ciento
once

monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.

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

Recomendaciones Generales

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

Cumplimiento de la normativa vigente:

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

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Vías del AHHYC "San Juan Mora":



Foto 1 Calle Leonidas Plaza

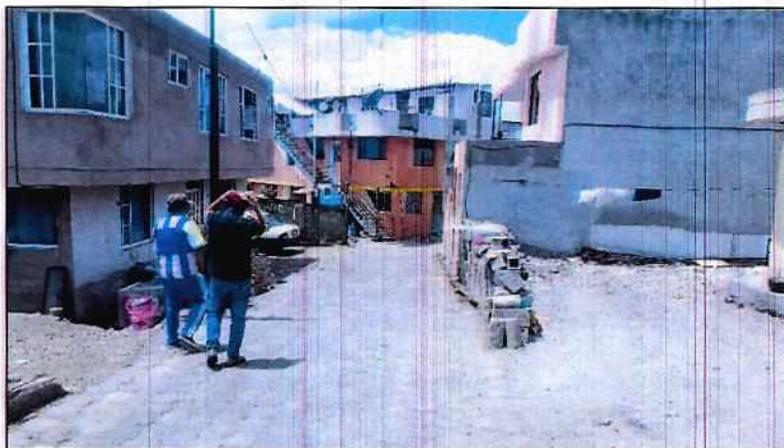
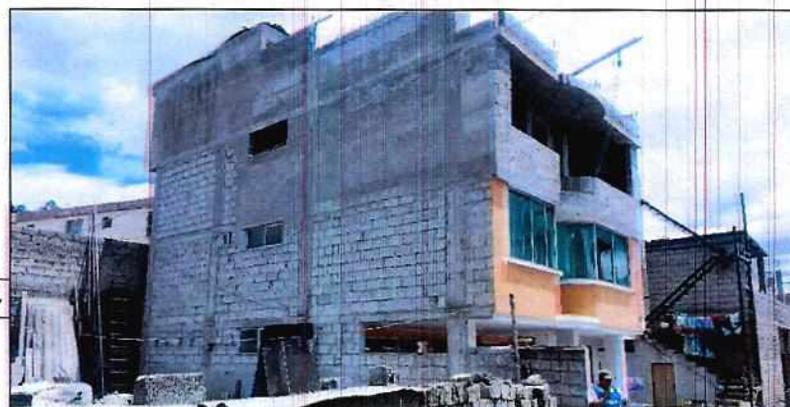


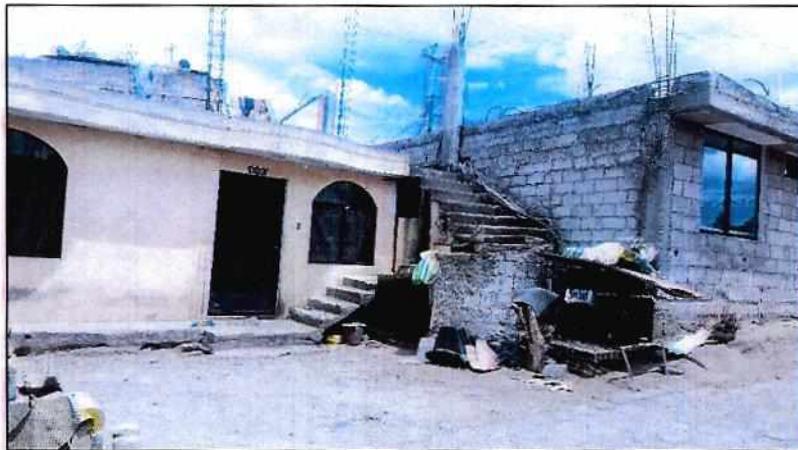
Foto 2 Pasaje S/N

8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área en estudio:



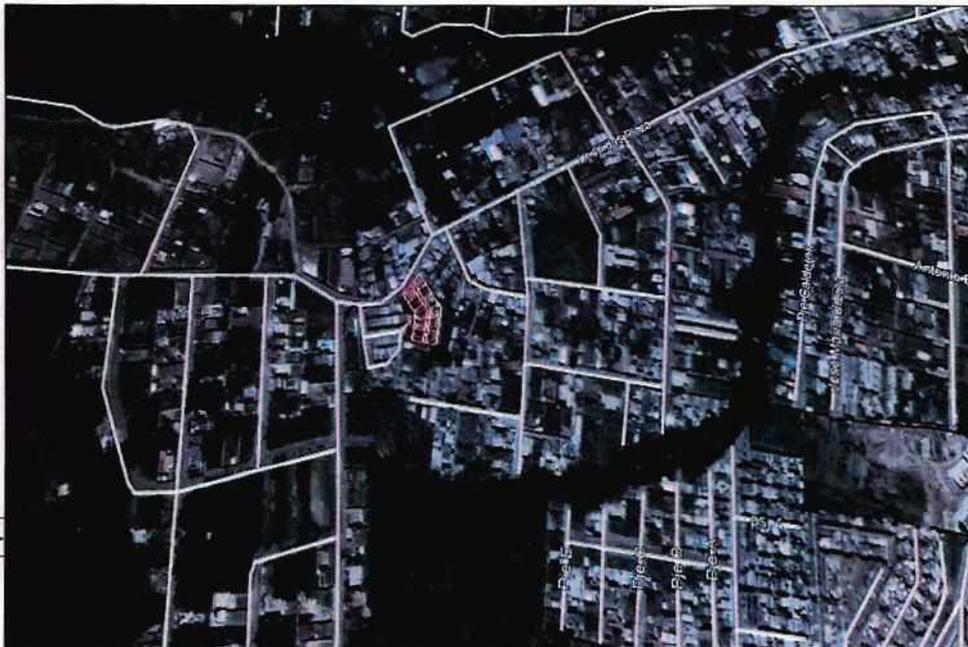
I.T. 266 Los Chillos,

0109
cientos



9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS

9.1.1 Ubicación.



I.T. 266 L

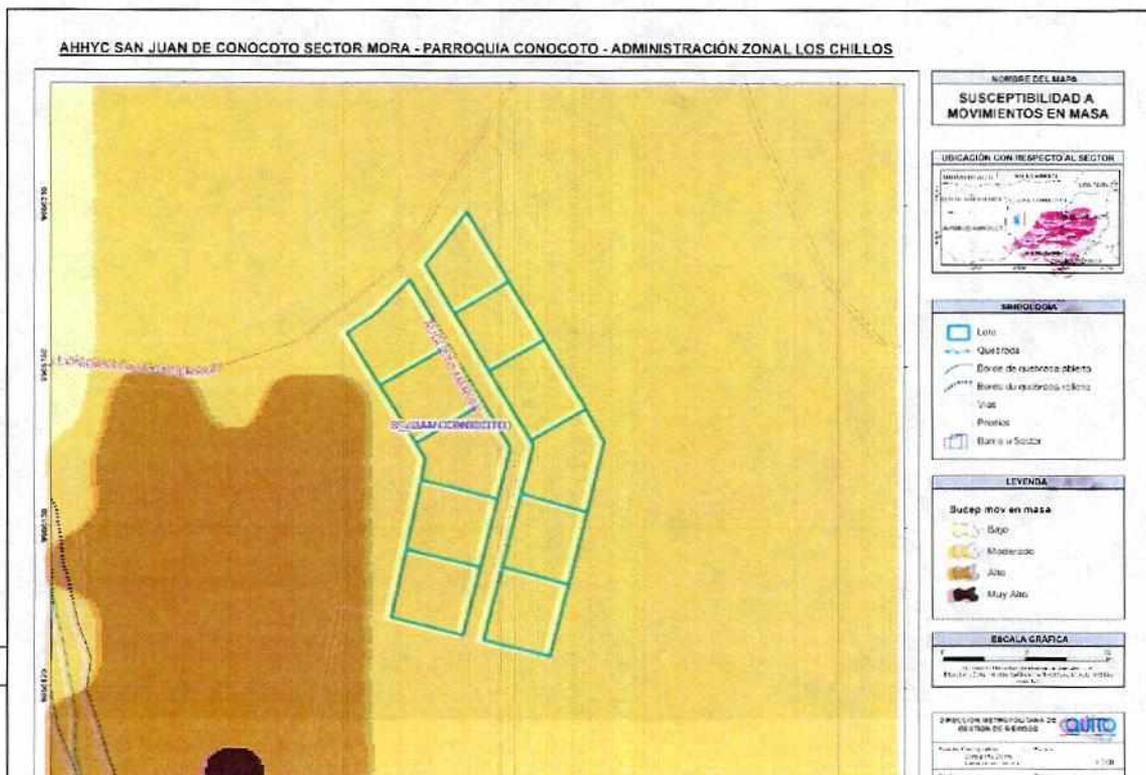
A LA CR

0108
ciento ocho



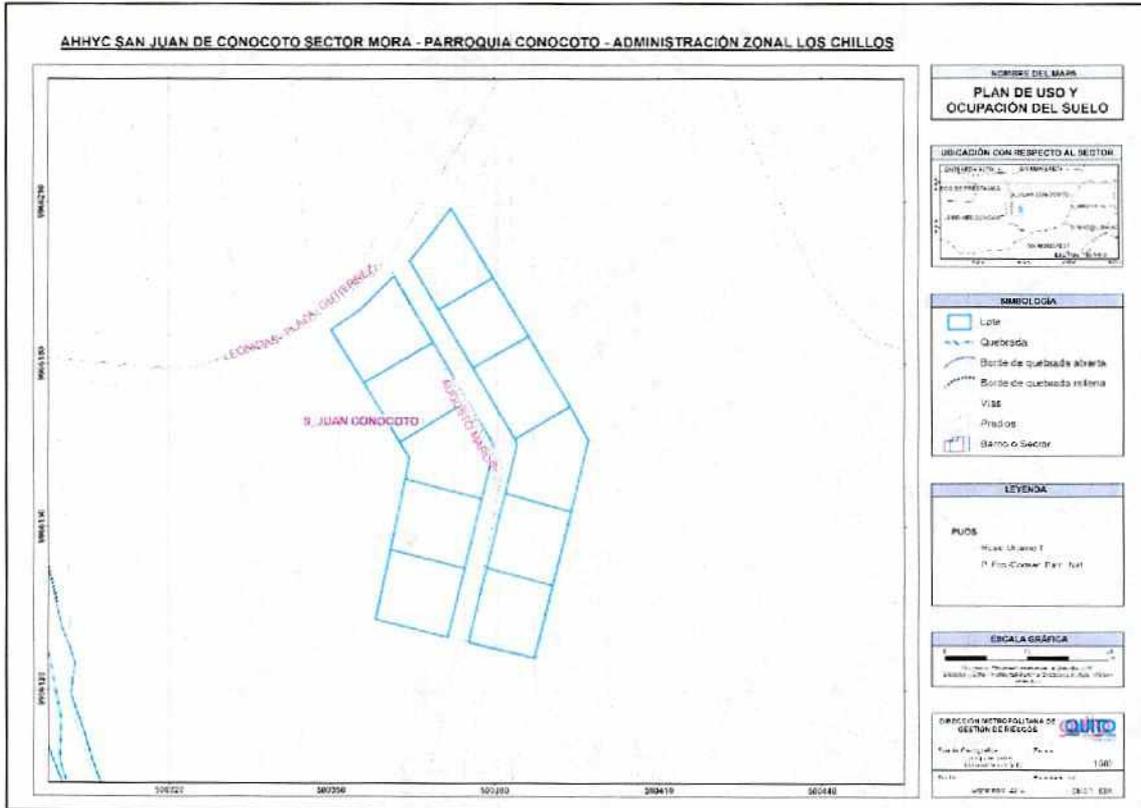
9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa.

9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

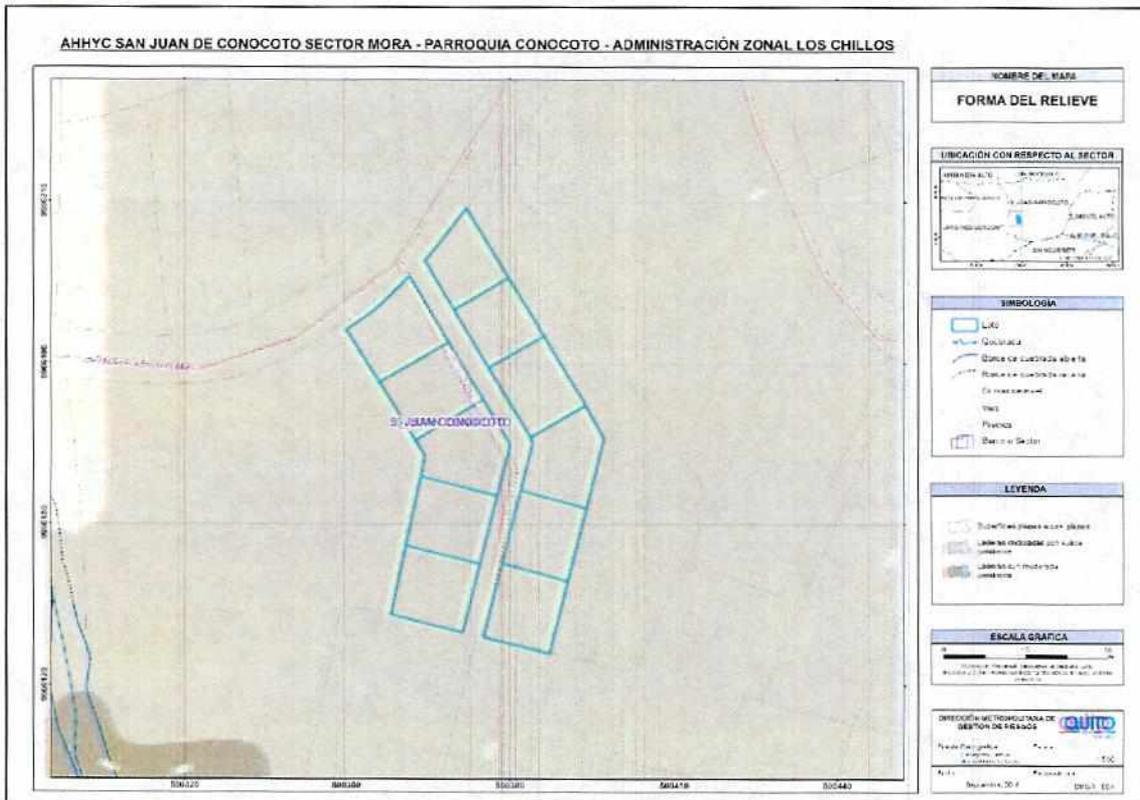


CR

0107
ciento
siete



9.1.4 Pendiente



10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

0000

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	03/09/2018	
Hugo Rodríguez	Ing. Civil Analista de Riesgos	Análisis estructural	10/09/2018	
Elizabeth Carrión	Analista de Riesgos	Elaboración del informe	13/09/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	13/09/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	14/09/2018	

580
106
Ciento
seis