

347

trescientos cuarenta y siete



## INFORME TÉCNICO

UERB OFICINA CENTRAL: Gribaldo Miño s/n y Av. Ilaló PBX: 3989300 ext. 22962 / 22965

Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0329-M

Quito, D.M., 13 de agosto de 2020

**PARA:** Sr. Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera  
**Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio**

**ASUNTO:** Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0911-0- AHHC-  
Palmeras II Etapa-

Abogado  
Paúl Muñoz Mera  
Director de la UERB  
Presente.

De mi consideración:

Mediante memorando Nro. STHV-DMGT-2020-0652-M, de fecha Quito, D.M., 27 de julio de 2020, en el cual hacen referencia al Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0705-O del 16 de julio de 2020, enviado por el Abg. Paúl Muñoz Mera, Director de la Unidad Especial Regula tu Barrio, en el que remitió un listado con 28 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, para que de conformidad a lo dispuesto por la Comisión de Ordenamiento Territorial, los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social que requieran cambios de zonificación cuenten con el informe ratificatorio o de factibilidad, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indica lo siguiente:

Una vez realizada la revisión los 28 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social de manera conjunta con la funcionaria delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, nos remiten la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, la Matriz con el análisis de los 28 Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social.

Por otra parte remite el oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0911-0 de fecha 06 de agosto de 2020 en el que solicita se emita un informe de factibilidad de cambio de zonificación de algunos asentamientos humanos de hecho y consolidados en proceso de regularización entre ellos "LAS PALMERAS II ETAPA".

Con la documentación del barrio y la información constante en dicha matriz, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el informe de factibilidad de ocupación y edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LAS PALMERAS II ETAPA" que se desarrolla a continuación:

Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0329-M

Quito, D.M., 13 de agosto de 2020

**Datos generales del Asentamiento:**

**Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado:** "LAS PALMERAS II ETAPA".

**Parroquia:** La Merced

**Barrio/ Sector:** Las Palmeras

**Predio (s):** 594873, 5784964, 5203467, 5203468, 5203472, 5023302.

**Datos vigentes de clasificación del suelo, uso de suelo y zonificación del asentamiento:**

Componente Urbanístico	Plan de Uso y Ocupación de Suelo- PUOS vigente	Propuesta-STHV
<b>Clasificación de suelo:</b>	Suelo Rural (SR)	Suelo Rural (SR)
<b>Uso de suelo:</b>	Agrícola Residencial (ARR) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).	Agrícola Residencial (ARR) y Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN).
<b>Ocupación y edificabilidad (zonificación):</b>	A8(A603-35), A3(A2502-10) y A31 (PQ).	A1(A602-50) y A31 (PQ).
<b>Observación:</b>		
Existe un macrolote intermedio entre los lotes de la solicitud de regularización; dicho macrolote mantiene los datos de aprovechamiento de suelo vigentes en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS.		

Con la información señalada y las observaciones constantes en el presente documento, la DMPPS considera factible el cambio de edificabilidad (zonificación) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "LAS PALMERAS II ETAPA" a fin de que se continúe con el proceso de regularización correspondiente.

Con sentimientos de distinguida consideración,

Atentamente,

Memorando Nro. STHV-DMPPS-2020-0329-M

Quito, D.M., 13 de agosto de 2020

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Mauricio Ernesto Marin Echeverria  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL  
SUELO, SUBROGANTE**

Anexos:


- entamamientos\_humanos\_de\_hecho\_y\_consolidados (barrios aprobados con observación a URB)07.08.2020.pdf
- gaddmq-sgctypc-uerb-2020-0811-O de 07.08.2020.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Cristina Jeanneth Paredes Armijos	cjpa	STHV-DMPPS	2020-08-07	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marin Echeverria	MM	STHV-DMPPS	2020-08-13	

344  
trescientos  
cuarenta y cuatro

290  
doscientos noventa

**Razón.-** Siento por tal, que en sesión extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, realizada el 2 de octubre de 2018, el Concejal Eddy Sánchez, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. IC-O-2018-342, relacionado con el primer debate del Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras II Etapa".



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

343  
trescientos cuarenta  
y tres

289  
doscientos ochenta  
y nueve

**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-1799-2016 de 28 de diciembre de 2016, a fojas 310 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: "Las Palmeras II Etapa" ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios.

1.2.- Mediante oficio No. A 0010 de 16 de enero de 2017, a fojas 312 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-0232 de 23 de enero de 2017, a fojas 313 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 29 de junio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación de los predios sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras II Etapa" a favor de sus copropietarios.

1.5.- En sesión extraordinaria realizada el 02 de octubre 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 "Las Palmeras II Etapa" ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios.


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

Mediante informe No. 08-UERB-OC-SOLT-2016, a fojas 282-302 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 "Las Palmeras II Etapa", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

## 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 02 de octubre 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 Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Palmeras II Etapa" ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios.

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

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

Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Andino / I. Vallejo	GC	2018-10-22	f

(2016-586740)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Ivone Von Lippke	20-11-2018	PS		20-11-2018	2
Mario Granda					
Eddy Sánchez					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción	

342  
trescientos cuarenta  
y dos

Revisado

288  
doscientos ochenta  
y ocho

Oficio No. SGC-2018- 2268

Quito D. M., 18 IIII 2018

TICKET GDOC: 2016-586740

Señora  
Ivone Von Lippke  
CONCEJALA METROPOLITANA  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Presente.-

Asunto: Se remite expediente para análisis de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

De mi consideración:

En virtud que la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 29 de junio de 2017, analizó y aprobó el pedido de cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Las Palmeras II Etapa", me permito remitir a usted el expediente identificado con el GDOC No. 2016-586740, correspondiente al asentamiento en referencia, para su análisis de la Comisión que usted preside.

Adjunto un bibliorato con documentación constante en 316 hojas útiles, incluido 2 planos y 2 CD's.

Atentamente,

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

Adjunto:

- Expediente No. 2016-586740 (316 hojas, incluido 2 planos y 2 CD's).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-07-17	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-17	

Ejemplar 1: Concejala Ivone Von Lippke  
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico  
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo  
CC. Con copia junto con expediente original  
Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial  
CC. para conocimiento  
Ejemplar 5: Abg. Sergio Garruca Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



COMISIÓN DE USO DE SUELO  
 SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 29 DE JUNIO DE 2018

Expediente No.: 2016-586740

Tema: AHHC Las Palmeras II Etapa (Parroquia La Merced).

Fecha	Entrega	Recibe	Doc. entregada	Obs.
02-07-2018	JEPOM/CD		1 bibliorato con 314 hojas, incluido 2 planos y 2 CD's.	
5-7-18	JEPOM/CD	Despacho Concejal Jorge Alba.	" + informe de Comisión	

341 trescientos cuarenta y uno

287 doscientos ochenta y siete

317

286  
doscientos  
ochenta y seis

340 - trescientas cuarenta

Informe N° IC-O-2018-169

**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-1799-2016 de 28 de diciembre de 2016, a fojas 310 del expediente, remite el expediente íntegro No. 104 - ZCH correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Las Palmeras II etapa" ubicado en la parroquia La Merced, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0010 de 16 de enero de 2017, a fojas 312 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre al Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0232 de 23 de enero de 2017, a fojas 313 del expediente, la Secretaría 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 29 de junio de 2018, analizó la petición del Director 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° 08-UERB-OC-SOLT-2016, a fojas 282-302 del expediente, la Lcda. María José Cruz, Delegada 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>	<b>Zonificación:</b>	A1(A602-50); A31 (PQ)
	<b>SI</b>	<b>Lote Mínimo:</b>	600 m <sup>2</sup>
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(A) Aislada
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 108-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-874, de 9 de septiembre de 2016, a fojas 18 del expediente, el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Las Palmeras sector Las Palmeras" de la Parroquia La Merced, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

*De acuerdo a las construcciones morfológicas, litológicas, y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** frente a movimientos en masa.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "Las Palmeras sector Las Palmeras (macrolotes 7 y 8)" de la Parroquia La Merced, presenta un nivel de **Riesgo Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen con la NEC y se considera viviendas con alta vulnerabilidad.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Las Palmeras sector Las Palmeras" (macrolotes 7 y 8)" de la Parroquia La Merced, presenta un nivel de **Riesgo Moderado** por la probable caída de pirocalastos (ceniza y lapilli) de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha.*

*La calificación de la evaluación de la condición de 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 del AHHYC. (...)"*

### 3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el viernes 29 de junio 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; 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**

285  
doscientos ochenta y cinco

trescientos treinta y nueve

**FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 594873, 5203467, 5203468 5784964, 5203472 y 5023302 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras II etapa" a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a A1 (A602-50); A31 (PQ); Lote mínimo: 600m<sup>2</sup>; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

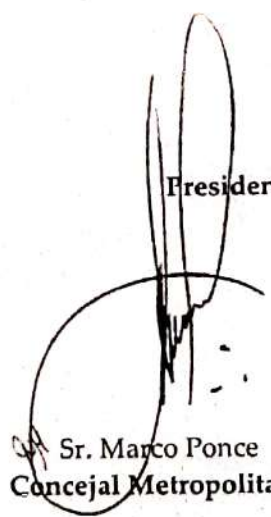
Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 08-UERB-OC-SOLT-2016, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constante en el informe N° 108-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-874, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. Se deja constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.


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

Atentamente,

  
Sr. Jorge Aibán

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Sra. Gissela Chalá Reinoso  
Concejala Metropolitana

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-07-03	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-03	

(2016-586740)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Sr. Jorge Albán	04-07-18	<del>10</del>	10-7-18
Sr. Marco Ponce	10-7-18	<del>10</del>	13-7-18
Sra. Gissela Chalá Reinoso	13-7-18	<del>10</del>	12-7-18
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción

356  
trescientos treinta  
y ocho

**QUITO**  
grande otra vez

## INFORMES DE RIESGOS

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 790766; Y: 9967007 Z: 2572 msnm aprox.	LOS CHILLOS	LA MERCED	LAS PALMERAS II ETAPA

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)
Entrada por la E35 y tomar a la derecha por la calle Real Audiencia	En proceso de regularización	X GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0822-O

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción
Área	44 lotes, pertenecientes al asentamiento "Las Palmeras II Etapa", con un área total de 82.918,37 m <sup>2</sup> .
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente es de <b>Agrícola Residencial en su totalidad</b> .
Relieve	El barrio se localiza dentro de la parroquia La Merced. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 2580 m.s.n.m. y los 2560 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 20 metros. El terreno presenta dos tipos de pendientes: 1) 15 % superficies planas a casi planas; 2) 85% laderas onduladas con suave pendiente con una inclinación que va desde el 2% a 25% o de 2,5 a 15 grados en su superficie.
Número de Edificaciones	15 lotes con edificaciones
Tipos edificación	<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>En el área en análisis se identificó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificaciones de una planta conformada con sistemas de muros portantes de adobe, cubierta con correas de madera y planchas de zinc/fibrocemento.</li> <li>2. Edificaciones de una planta conformada con sistemas de muros portantes de adobe, cubierta con correas de madera y planchas de zinc, la cual habría sido intervenida con la incorporación de columnas y vigas de madera con una loseta de hormigón armado, los muros portantes de adobe no constan con enlucidos por lo que existe erosión de los mismos, además el hormigón muestra porosidad y acero de refuerzo expuesto.</li> <li>3. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de mampostería simple de bloque/ladrillo fijado con mortero, la cubierta cuenta con correas de madera y planchas de fibrocemento/zinc/tejado; en algunas edificaciones las planchas de fibrocementos encuentran presionadas empíricamente con madera.</li> <li>4. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de mampostería simple de bloque/ladrillo fijado con mortero y cubierta con correas de madera y tejado.</li> <li>5. Estructura de una planta, constituida con sistemas de pórticos (vigas y columnas) de estructura metálica, cubierta con planchas de zinc, parcialmente cuenta con paredes de planchas de zinc.</li> <li>6. Edificaciones de una planta, conformadas con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, cubierta formadas con correas de madera y planchas de fibrocemento.</li> <li>7. Edificaciones de una planta, construidas con sistemas de pórticos (vigas y</li> </ol>

IT-ECR-102-AT-DMGR-2020

	<p>columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se identificó que en una de ellas sobre la losa existe parcialmente mampostería de bloque y columnas de hormigón armado.</p> <p>8. Edificaciones de dos plantas, conformadas con sistemas de mampostería simple de ladrillo fijado con mortero y cubierta con correas de madera y tejado.</p> <p>9. Edificaciones de dos plantas conformadas con sistemas de pórticos (vigas y columnas) y losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se observó que algunas edificaciones presentan problemas de humedad, porosidad en el hormigón y la patología estructural de columna corta.</p> <p>10. Edificaciones de dos plantas construidas en desnivel, observándose una planta sobre el nivel del terreno y una planta bajo el nivel de la misma; estas edificaciones se conforman con sistemas de pórticos de hormigón armado, la primera planta cuenta con una losa de hormigón armado y la planta superior con una cubierta con correas de madera y planchas de zinc, la mampostería es de bloque fijado con mortero.</p> <p>11. Edificaciones de tres plantas, conformadas con sistemas de pórticos de hormigón armado, entresijos con losas de hormigón armado, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento, mampostería de bloque fijado con mortero.</p> <p>Adicionalmente en el área en análisis se observaron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificación parcialmente colapsada que consta con sistemas de muros portantes de adobe, cubierta con cerchas de madera que soporta el tejado.</li> <li>• Cerramientos construidos con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque y ladrillos fijados con mortero.</li> </ul>
Uso edificación	Vivienda

**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**

**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2019 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 "Las Palmeras II Etapa".

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

**4.1 Amenazas Geológicas**

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

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

El AHHYC "Las Palmeras II Etapa" de la parroquia La Merced está ubicado sobre un terreno ondulado conformado por una superposición de diferentes tipos de flujos antiguos de origen volcano-sedimentario que se generaron en zonas montañosas al suroriente de La Merced y en el Volcán Illaló. Estos relieves están cubiertos por un potente manto de Cangahua que ha sido fuertemente erosionado y ha dejado relieves redondeados; particularmente la Cangahua primaria, en condiciones secas, tiene características mecánicas aceptables que brindan estabilidad y compactación lo cual permite realizar cimentaciones para diversas tipologías constructivas, sin embargo debido a las fuertes pendientes, incremento en la humedad y saturación producidas en temporadas lluviosas, este



material pierde esas características de estabilidad volviéndose propenso a sufrir caídas de bloques, deslizamientos, lo que en el lenguaje popular se conoce como "derrumbes".

Localmente el AHHYC "Las Palmeras II Etapa" está ubicado en la vertiente derecha de una quebrada, con una variación de pendientes entre zonas relativamente planas y zonas con pendientes moderadas. Existen lotes con cortes con taludes de poca altura que no representan un factor de amenaza pero cuentan con una cobertura vegetal de tipo arbustivo y herbáceo que protege el suelo ante los efectos erosivos de la escorrentía pluvial, sin embargo existen otros lotes con cortes de terreno de mayores dimensiones que representan condiciones de amenaza en el sector.

Adicionalmente, todos los pasajes internos del barrio evaluado son de tierra afirmada y no cuenta con infraestructura adecuada para manejo de escorrentía pluvial (cunetas, sumideros, alcantarillado u obras de estabilización).

Según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de alta susceptibilidad ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento) en su totalidad, sin embargo de las observaciones directas en el terreno se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** en el AHHYC "Las Palmeras II Etapa".

#### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El análisis de la amenaza sísmica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra más no de edificaciones.

El territorio del DMQ y el asentamiento en evaluación están expuestos a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas, tal como la zona de subducción frente a la margen costera y también el sistema de fallas geológicas corticales al interior del territorio continental del 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.

Localmente, debido a la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada y secundaria), se esperaría que las ondas sísmicas no se amplifiquen en este tipo de suelo, además, la parroquia La Merced no se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por lo tanto la **Amenaza Sísmica se considera Moderada**.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

El análisis de la amenaza volcánica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

En tal virtud, respecto a esta amenaza con 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 a todo el sector de La Merced, lo cual dependerá de las características eruptivas del centro volcánico; principalmente, tales como la magnitud, duración e intensidad de la erupción, entre otros como altura de la columna eruptiva (nube de ceniza), dirección y velocidad del viento a dicha altura, y su distancia con el asentamiento humano.

Debido a la ubicación del AHHYC "Las Palmeras II Etapa" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ, principalmente el

volcán Guagua Pichincha y Cotopaxi, se considera que la **Amenaza Volcánica es Baja** por potenciales fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y lapilli).

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "Las Palmeras II Etapa" de la parroquia La Merced presenta condiciones **Bajas** de exposición ante deslizamientos.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "Las Palmeras II Etapa" 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 "Las Palmeras II Etapa" 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 en éstos; 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, además el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, se determina lo siguiente:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	1, 2, 6, 7, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 38, 39
MODERADA	-
ALTA	-
MUY ALTA	-

- 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:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	-
MODERADA	1, 2, 6, 7, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 38, 39
ALTA	-
MUY ALTA	-

IT-ECR-102-AT-DMGR-2020

- 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:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	
MODERADA	1, 2, 6, 7, 16, 17, 18, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 38, 39
ALTA	
MUY ALTA	

**Sistema Vial:** Al ser la calle César Chiriboga de pavimento flexible y contar con bordillos y parcialmente con veredas, la vulnerabilidad física es baja ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia; y, los pasajes por ser de tierra afirmada cubierta de vegetación y no contar con cunetas, ni sumideros y tampoco bordillos, presenta una vulnerabilidad física alta ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Las Palmeras II Etapa" de la parroquia La Merced, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.

### 6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

- **Movimientos en masa:** el AHHYC "Las Palmeras II Etapa" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.

### 6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

- **Eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Las Palmeras II Etapa" de la parroquia La Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable para todas las edificaciones.
- **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Las Palmeras II Etapa" 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 establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Las Palmeras II Etapa", el cual para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector.

## 7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores del AHHC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas 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 (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHC "Las Palmeras II Etapa", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

## 8 RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHC "Las Palmeras II Etapa", 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 defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudio de suelos en cumplimiento con la normativa de la NEC-2015.
- 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.
- 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 AHHC "Las Palmeras II Etapa" 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.

### Nota Aclaratoria de la terminología:

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:** De manera general las acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (por ejemplo: diques, muros de contención, canalización de aguas, otras).

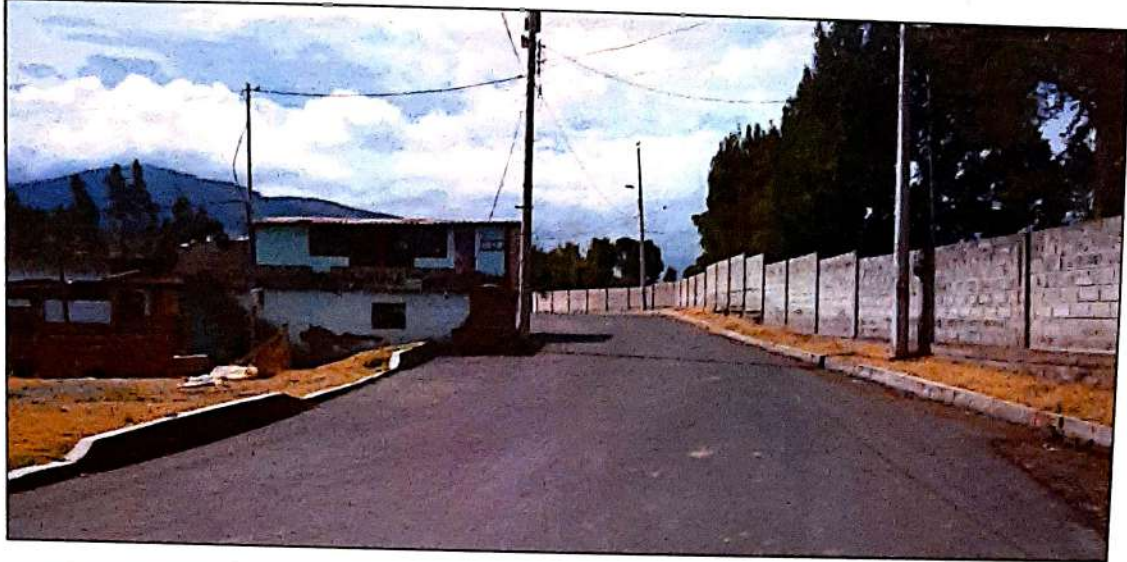
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (por ejemplo: refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas, otras).

**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, entre otras).
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.).

**9 RESPALDOS FOTOGRÁFICOS**

9.1.1 Vías y pasajes existentes en el AHHYC "Las Palmeras II Etapa":

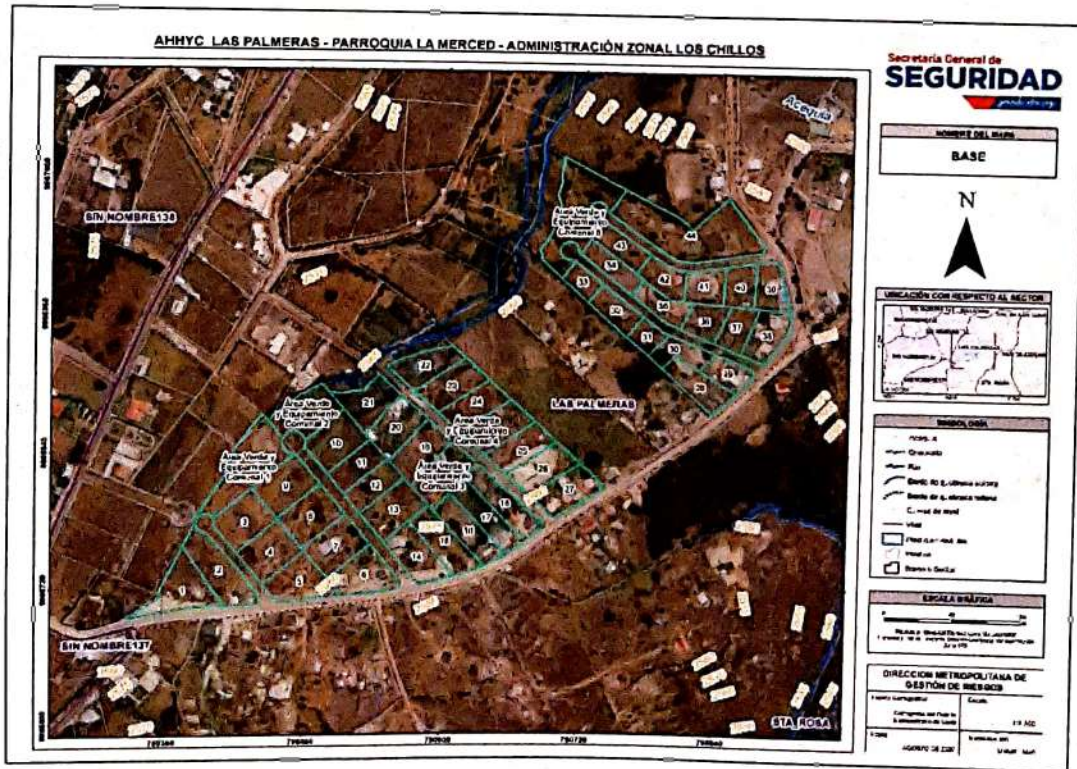


9.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área de estudio:



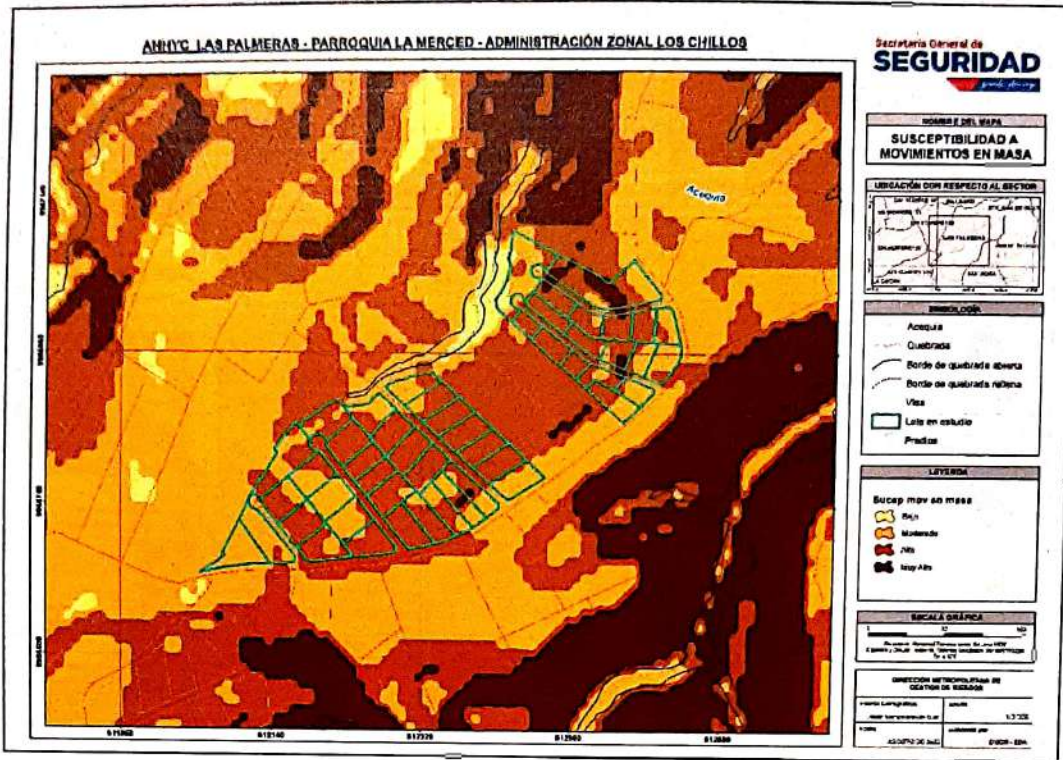
**10 BASE CARTOGRÁFICA Y MAPAS TEMÁTICOS**

10.1 Ubicación.

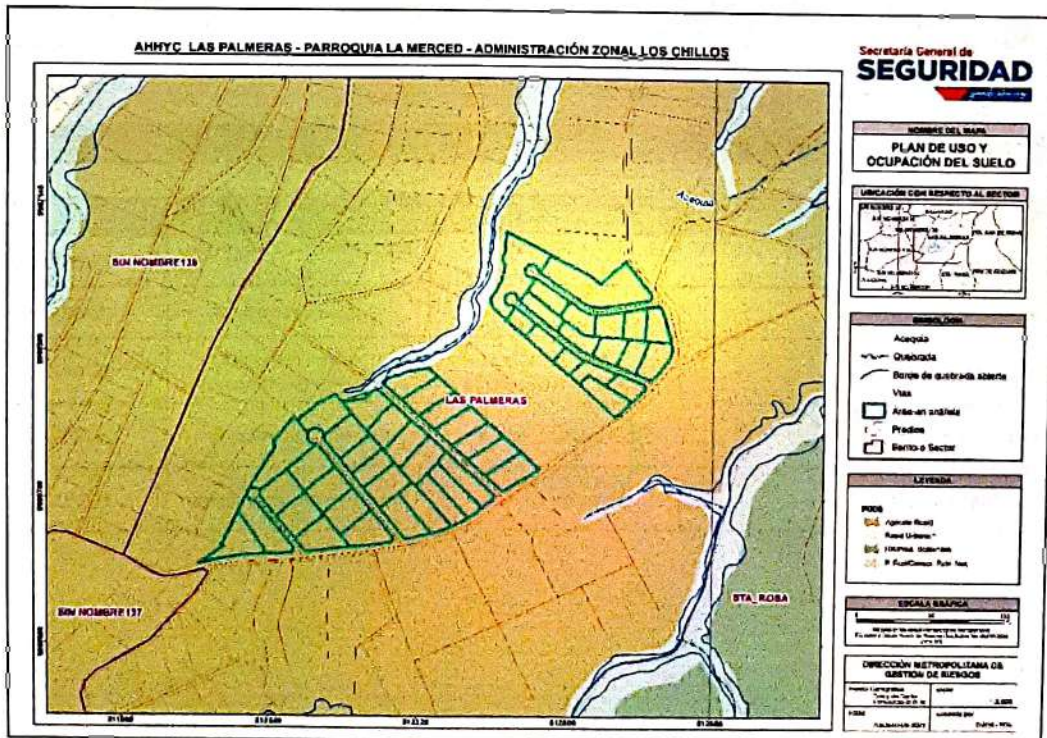




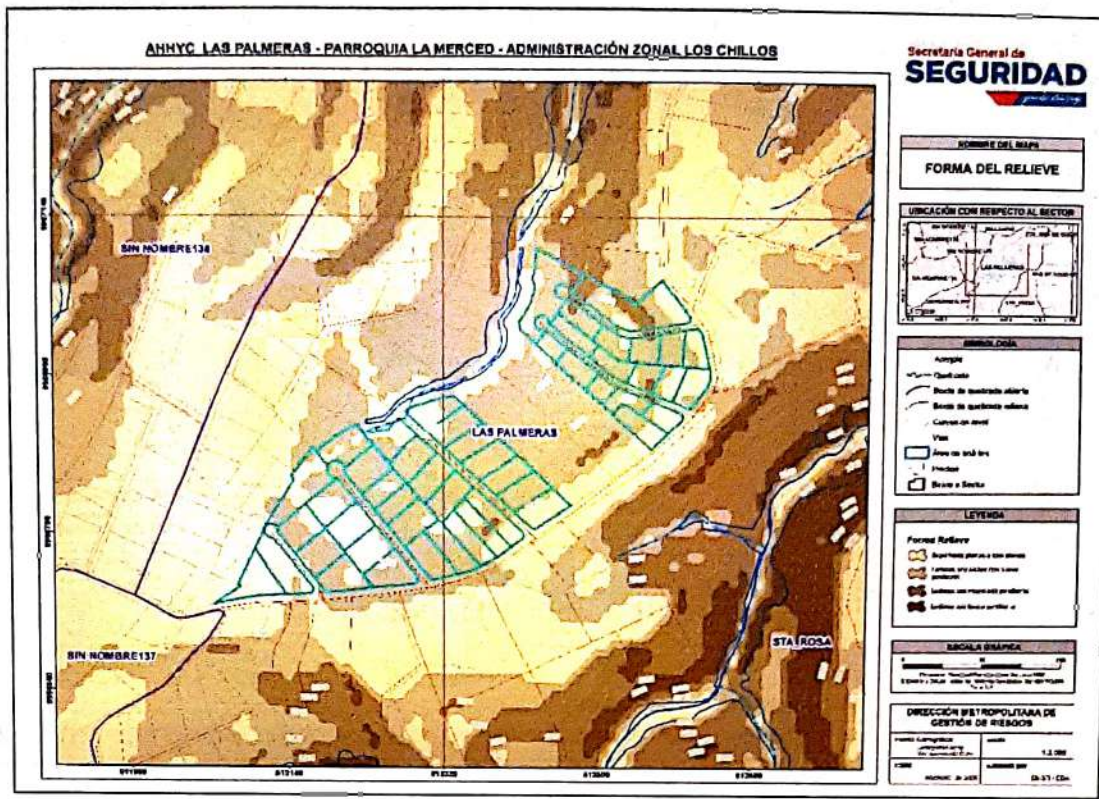
10.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



10.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



10.4 Pendiente.



**11 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA
Ing. Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración Cartografía Temática	17/08/2020
Ing. Irwin Álvarez	Ing. Civil Analista de Riesgos	Análisis Estructural	20/08/2020
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	25/08/2020
Ing. Victoria Prijodko	Coordinadora - AT	Revisión de informe	26/08/2020
Ing. Freddy Yandún	Director DMGR	Aprobación del Informe	26/08/2020

**INFORME TECNICO No AZVCH-UTV-0654-2020**

**ASUNTO: SOLICITA REPLANTEO VIAL DEL PREDIO 5023302**

**Fecha:** 21 de agosto de 2020  
**Sitra:** GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0780-O  
**Solicitante:** Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera  
 DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

**DATOS DEL PREDIO:**

Propietario : Chuquimarca Jose Angel Hrds. Ced. /Pasap. : 1700225442  
 Predio N° : 5023302 Clave Catastral : 22223-01-001  
 Ubicación : Las Palmeras Parroquia : La Merced  
 N° de IRM : 728713 Zonificación : A3 (A2502-10)  
 Documentos: Inscripción :

**INFORME TECNICO:**

**CALLE CESAR QUIRIBOGA:** Actualmente de acuerdo a IRM de 12,00m. de ancho de vía total, medido a 6,00m. desde el eje de vía a línea de fábrica, determinándose que NO tiene afectación a esta vía. La línea de fábrica se medirá a 2.00m del bordillo existente en el lado Norte de la vía.

Se emite el presente informe para la orientación, ancho de vía y afectaciones, válidas para las condiciones actuales del lote.

Atentamente,



Arq. Alejandro Muñoz M.  
**DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO**



Arq. Alexandra Villacres  
**RESPONSABLE DE TERRITORIO Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Tnlgo. José Jurado	Territorio y Vivienda	21-08-2020	
Revisión:	Arq. Alexandra Villacres	Responsable de Territorio y vivienda	27-08-2020	
Revisión:	Arq. Alejandro Muñoz M.	Director de Gestión de Territorio	27-08-2020	