

**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-1803-2016 de 28 de diciembre de 2016 a fojas 263 del expediente, suscrito por la Ab. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tú Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios.

1.2.- Mediante oficio No. A0010 de 16 de enero 2017 a fojas 265 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-223 de 23 de enero de 2017 a fojas 266 del expediente, la Secretaría 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.

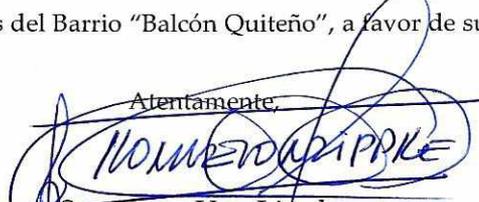
1.4.- En sesión ordinaria realizada el 17 de septiembre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza, que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 015-UERB-OC-SOLT-2016 a fojas 249-255 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 17 de septiembre 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 Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios; y faculta la partición administrativa.

~~Atentamente,~~

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


 Sr. Miguel Coro
Concejal Metropolitano


 Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana


 Sra. Alicia Ledesma
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	AGuala	GC	24/09/2018	
Revisado por:	RDelgado	PGCM	24/09/2018	<i>f</i>

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Ivone Von Lippke	01-10-2018	<i>DL</i>	03-10-2018	<i>DL</i>
Renata Moreno	04-10-2018	<i>DL</i>	05-10-2018	
Miguel Coro	05-10-2018	<i>LMB</i>		
Alicia Ledesma				
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, al inicio del proceso de regularización contaba con 19 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 21 años de asentamiento, una consolidación del 86.96% y 92 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No.de....., expedido por la Comisión de Uso de Suelo.

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) *El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, 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 reformado del COOTAD establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)*”;
- Que,** 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 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 02 de Diciembre del 2016 en la Administración Zonal Manuela Sáenz, integrada por: Ing. Anabel Vintimilla, Administradora Zona Centro; Dra. Fanny Ulloa, Directora de Asesoría Jurídica Zona Centro; Arq. Alejandra Cornejo Directora de Gestión de Territorio Zona Centro; Ing. Doris Tatés, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 015-UERB-OC-SOLT-2016, de 02 de Diciembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, a favor de sus socios.

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

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL
PREDIO 214584 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “BALCÓN QUITIÑO”,
A FAVOR DE SUS SOCIOS.**

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, ubicado en la parroquia San Juan, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, 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.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	D4 (D303-80)
Lote mínimo:	300m ²
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica

ORDENANZA No.

Uso principal:	(RU3) Residencial Urbano 3
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	23
Área útil de lotes:	3.260,31m ²
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas:	1.271,28m ²
Área Municipal (Faja de Protección de Quebrada)	91,25m ²
Área de Faja de protección de Talud y/o Quebrada Rellena (Lotes)	1.099,05m ²
Área bruta del terreno (Área Total):	5.721,89m ²

El número total de lotes es del 23, signados del uno (1) al diez (10) y del doce (12) al veinte y cuatro (24) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

El lote signado con el número doce (12) corresponde al lote que tiene una declaratoria de utilidad pública, e interés social, con fines de expropiación parcial y ocupación urgente del lote, emitido por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el Jueves 8 de Noviembre de 2007, al considerar el Informe No. IC-2007-527 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3(D203-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU3) Residencial Urbano 3; lote mínimo 200 m².

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción el lote 1, 10, 20, 21, 23 y 24.

Artículo 6.- Del Área Municipal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", transfieren al Municipio del

ORDENANZA No.

Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas municipales, un área total de 91.25m², de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal (FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA)		LINDERO	En parte	Total	91.25m ²
	Norte:	Quebrada Lote N° 12	Ld=9.38m Ld=14.26m	Ld=23.64m	
	Sur:	Escalinata N7B	-	Ld=25.72m	
	Este:	Escalinata N7B	-	6.07m	
	Oeste:	Faja de Protección Quebrada	-	3.28m	

Artículo 7.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del Comité, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Manuela Sáenz, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 250-AT-DMGR-2017, fecha 30 de noviembre del 2017, el mismo que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia San Juan, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos en masa. De manera particular, los lotes 4, 5, 13 y 17 presentan alta

ORDENANZA No.

exposición a esta amenaza debido a su cercanía con bordes superiores de taludes con ciertos rasgos de inestabilidad.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “Balcón Quiteño El Tejar” de la Parroquia San Juan presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a las características constructivas de las edificaciones. Un agravante adicional es la presencia de una quebrada rellena que afecta parcialmente a los lotes 24, 23, 22, 21, 20, 19 y 1, cuyas construcciones podrían sufrir asentamientos importantes durante un sismo de gran magnitud.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el AHHYC “Balcón Quiteño El Tejar” presenta en general Riesgo Moderado Mitigable ante potenciales fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y/o lapilli).*

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC Comité Pro Mejoras “Balcón Quiteño El Tejar”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

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.

ORDENANZA No.

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados, donde se 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 "Balcón Quiteño El Tejar", 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.*

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 individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar", 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):

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares*

ORDENANZA No.

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.*

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 de los Planes Metropolitanos 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 "Balcón Quiteño El Tejar" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

La Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el informe de Regulación Metropolitana (I.R.M), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

Artículo 8.- De las vías y escalinatas.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", contempla un sistema vial de uso público, debido a que tiene 21 años de existencia, con

ORDENANZA No.

86.96% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueba la vía y escalinatas con los siguientes anchos:

CALLE Oe13 JUAN SOTO	VARIABLE 7.87m. / 7.67m.
ESCALINATA N7 SALVADOR ALLENDE	VARIABLE 7.84m / 7.81m.
ESCALINATA N6D	4.12m.
ESCALINATA N7B	VARIABLE 3.60m / 2.75m / 4.31m.

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, son las siguientes:

Calzadas:	10%
Agua Potable:	10%
Alcantarillado:	10%
Electricidad:	10%

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los socios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Manuela Sáenz realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

ORDENANZA No.

Artículo 12.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los socios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 13.- 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 Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 14.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los socios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Balcón Quiteño”, a través de sus dirigentes deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme a la ley, una vez inscrita la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 17.- 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

ORDENANZA No.

solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

ORDENANZA No.

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

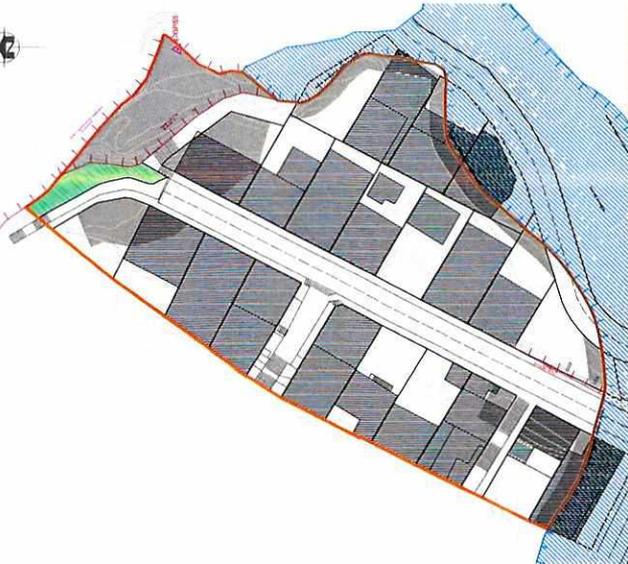
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO BALCÓN QUITENÓ

ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ- PARROQUIA SAN JUAN



LOTE	ÁREA (m2)
1	81,78
10	152,03
20	165,28
21	151,13
23	152,18
24	60,93



Obras de Infraestructura Existentes:	Obras Civiles Ejecutadas :
Agua Potable	90%
Alcantarillado	90%
Energía Eléctrica	90%
	Calzada
	Aceras
	Bordillos
	90%
	N/A
	N/A

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	21 años	CONSOLIDACIÓN:	86,96%
NÚMERO DE LOTES:	23	POBLACIÓN BENEFICIADA:	92 Hab.
ZONIFICACIÓN ACTUAL:		D4(D303-80)	
ZONIFICACIÓN PROPUESTA:		D3(D203-80)	
LOTE MÍNIMO:		200 m2	
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:		(D) Sobre Línea de Fábrica	
USO PRINCIPAL:		(RU3) Residencial Urbano 3	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		(SU) Suelo Urbano:	
INFORME DE RIESGOS :		Nº. 250-AT-DMGR-2017 Riesgo Moderado / Riesgo Alto (lote 4-5-13-17)	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:		3.260,31	m2
ÁREA DE VIAS , PASAJES Y ESCALINATAS		1.271,28	m2
ÁREA MUNICIPAL:		91,25	m2
ÁREA FAJA DE PROTECCIÓN DE TALUD Y/O QUEBRADA RELLENA (LOTES):		1.099,05	m2
ÁREA BRUTA TOTAL:		5.721,89	m2
			COMITÉ
			UERB-OC

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by FREDDY HUMBERTO
HERRERA POZO
Date: 2018.09.21 17:14:28 COT
Location: Registro de la Propiedad - Quito

Número de Trámite: 304141

Número de Petición: 325312

Fecha de Petición: 19 de Septiembre de 2018 a las 11:54

Número de Certificado: 400843

Fecha emisión: 21 de Septiembre de 2018 a las 17:13

Referencias: 14/05/1997-PO-5739f-6994i-17859r Tarjetas: T00000115240 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° RPDQM-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, CERTIFICO: 1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD: Lote de terreno situado en la Parroquia EL SALVADOR, de este cantón. 2.- PROPIETARIO(S): COMITE PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCÓN QUITAÑO". 3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES: Mediante compra a los cónyuges Ramón Gavilánez Andrade y Lucía Alegría Barsallo, según escritura celebrada el veinte y nueve de noviembre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario Dr. Gustavo Flores, inscrita el CATORCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.----- ACLARADA según escritura celebrada el trece de Febrero de mil novecientos noventa y siete, ante el notario doctor Edgar Terán, inscrita el CATORCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, repertorio 17872, en razón de hacer constar los nombres de los socios de la cooperativa; ACLARATORIA en cuanto al cambio de denominación del comprador, según escritura pública otorgada el TRECE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL OCHO, ante el Notario CUARTO del cantón Quito, Doctor. Lider Moreta Gavilanes (E), e inscrita el DIECISÉIS DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, bajo repertorio 109924, reconociendo como comité pro mejoras; Y ACLARATORIA, según PRIMERA copia de la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno, No. 171-2017, emitido por el señor Francisco Pachano Ordóñez, en calidad de Director Metropolitano de Catastro, según documento inserto en la copia, de fecha ONCE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE, debidamente protocolizado el CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante el Notario CUARTO del cantón Quito, Doctor. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, inscrita el VEINTE Y OCHO DE JULIO DE DOS MIL DIECISIETE, repertorio 59647. 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: Por estos datos se encuentra:----- A fojas 854, número 524, repertorio 28976, del Registro de Demandas, Tomo 126 y con fecha veinte y uno de julio de mil novecientos noventa y cinco, se halla inscrita la Demanda por orden del Juez Primero de lo Civil de Pichincha, en auto de trece de julio de mil novecientos noventa y cinco, propuesta por Jesús Nazareno Turushina, en contra de Santiago Ramón Gavilánez Andrade, pidiendo el amparo de dominio de un terreno, situado en la parroquia El Salvador, de este Cantón.----- A fojas 6178, número 1930, repertorio 81975, del Registro de Prohibiciones de Enajenar, tomo ciento treinta y ocho y con fecha VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL SIETE, se presentó el Oficio No SG 0628, de Noviembre diecinueve del dos mil siete, cuya copia certificada se adjunta en veintiocho fojas, enviado por el Concejo Metropolitano de Quito, el mismo en sesión pública ordinaria realizada el Jueves 8 de Noviembre del 2007, al considerar el Informe No. IC-2007-527 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de conformidad con los Arts. 63 numeral 11, 237, 239 y siguientes de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada, en concordancia con los Arts. 8 numeral 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y ... (8) y siguientes del título innumerado "Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres", a continuación del título I, Libro Segundo del Código Municipal (agregado por la Ordenanza Metropolitana 0181, publicada en el Registro Oficial No. 376, de 13 de octubre del 2006) resolvió declarar de utilidad pública, e interés social, con fines de expropiación parcial y dictar el acuerdo de ocupación urgente del Lote No 12, de propiedad del COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITAÑO (antes PRECOOPERATIVA DE VIVIENDA "BALCON QUITAÑO"), y construcciones existentes de propiedad del poseionario señor JOSÉ MARIO PESANTES QUINTUISACA, ubicado en la parroquia San Juan, sector el Tejar, requerido por el Programa de Saneamiento Ambiental para el acondicionamiento ambiental de la Quebrada El Tejar. Los datos técnicos del inmueble mencionado, son los que constan en la ficha técnica anexa al oficio No. 07876 de 24 de Octubre del 2007, de la Dirección de Avalúos y Catastros.----- NO ESTÁ HIPOTECADO, NI EMBARGADO; OBSERVACIONES: Se hace constar que se revisa gravámenes como consta en el acta de inscripción y bajo la responsabilidad del peticionario

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

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

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



Responsable: WOBP

Revisión: FHHP

Documento firmado electrónicamente

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





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

RESOLUCIÓN	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-1803-2016 de 28 de diciembre de 2016, a fojas 263 del expediente, remite el expediente íntegro No. 08-MS, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", ubicado en la parroquia San Juan, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0010 de 16 de enero de 2017, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. 0060-IVL-CMQ-2016-J.A. de 03 de marzo de 2017, la Concejal Ivonne Von Lippke, presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, remite el expediente del asentamiento humano en referencia, con la finalidad de que se proceda con el cambio de zonificación correspondiente.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de lunes 17 de abril de 2017, analizó la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado mencionado en los numerales anterior.
- 1.5. Con fecha 22 de mayo de 2018, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo sienta razón mediante la cual se deja constancia que el dictamen suscrito por el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo el 29 de agosto de 2017, es reemplazado por el presente, con lo que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el Concejo



Metropolitano en relación a la actualización de los informes de riesgos para la aprobación de Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidado.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 015-UERB-OC-SOLT-2016, a fojas 249-255 del expediente, suscrito por 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:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI –NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		Lote Mínimo	200 m2
	SI	Formas de Ocupación	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso Principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3

2.2. Mediante Informe Técnico N° 184-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-1150, de 01 de diciembre de 2016, a fojas 126 del expediente, Dennis Suarez Falconí, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC, Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia de San Juan, considerando las amenazas expuestas y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC, Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia de San Juan, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen con la NEC y se considera viviendas con alta vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia de San Juan, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de pirocalastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador).

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. (...)"

2.3. Mediante Informe Técnico N° 250-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-2017-1270, de 01 de diciembre de 2017, a fojas 278 del expediente, el Sr. Christian Rivera, 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 Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño" de la Parroquia de San Juan, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades, se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. De manera particular, los lotes 4, 5, 13 y 17 presenta alta exposición a esta amenaza debido a su cercanía con bordes superiores de taludes con ciertos rasgos de intensidad.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la parroquia San Juan presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable debido a las características constructivas de las edificaciones. Un agravante adicional es la presencia de una quebrada rellena que afecta a los lotes 24, 23, 22, 21, 20, 19 y 1, cuyas construcciones podrán sufrir asentamientos importantes durante un sismo de gran magnitud
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** El AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" **presenta en general** Riesgo moderado Mitigable ante potenciales fenómenos de caída de pricolastos (ceniza y/o lapilli)

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar", ya que siguiendo las recomendaciones que se escriben en este informe, contribuirán a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis."

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el lunes 17 de abril de 2017, con fundamento en los artículos 57, literal x) y 326 del Código Orgánico de Organización 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, el artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3(D203 80); lote mínimo de 200m², forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, y uso de suelo principal (RU3) Residencial Urbano 3, manteniendo la clasificación de suelo (SU) Suelo Urbano. Se aprueban por excepción los lotes 1, 10, 20, 21, 23 y 24. Se autoriza el cambio de zonificación de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 15-UERB-OC-SOLT-2016, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en los informes N° 184-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-

AT-2016-1150; y, N° 250-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-2017-1270 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente


Abg. Sergio Garnica Ortiz

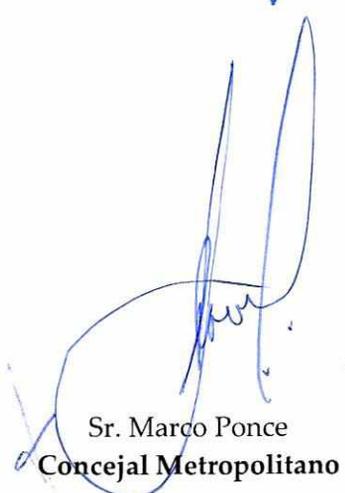
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo del Pozo

Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce

Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-06-06	
Revisado por:	J. Morán	PGC	2018-06-06	

(2016-586592)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	6-6-18		12-06-18	
Sr. Jorge Albán	13-6-18		13-6-18	
Abg. Eduardo del Pozo	13-6-18		28-6-18	
Sr. Marco Ponce	29-6-18		7-7-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

Quito, 22 de mayo de 2018

Razón.- Siento por tal, que por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio No. SGC-2017-3112 de 30 de octubre de 2017, en cumplimiento de lo solicitado en reiteradas ocasiones por el Concejo Metropolitano, se solicitó la actualización del informe de riesgos para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del barrio "Balcón Quiteño"; una vez recibido el referido informe de riesgos adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1270 de la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, se actualiza el informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-O-2017-110, constante a fojas 268-269 del expediente, para la suscripción de los señores concejales miembros de la comisión en referencia.


Abg. Diego Cevallos Salgado**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**Y. Venegas
22/5/2018

SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

HORA: 8:00

19 ENE 2017

QUITO

FECHA DE DEPÓSITO: Palas Ch

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA:

Quito, 16 ENE. 2017

Oficio No. **A** 0010

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

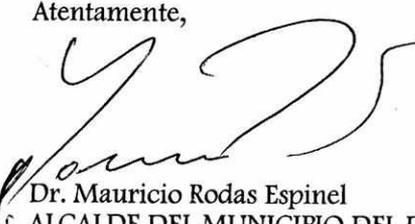
Ref. Proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: "Palmeras I Etapa", "Franklin de la Torre", "Mirador del Quinde", "Carcelén Bajo", "Santo Domingo Alto Lotización Dos", San Miguel de Amagasi, Etapa VII", "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", Cuendina, sector La Victoria", "Portal Vega Troya", "La Luz", "La Delicia, sector calle Quito", "Las Palmeras II Etapa", "La Villa Vega", "San Francisco de la Tola Grande, sector El Carrizal", "La Cruz de Puenbo", "Balcón Quiteño", "La Delicia, sector Vista Hermosa", "El Rancho", "Nueva Jerusalén", Santa Martha Alta de Chillogallo (Etapa 4)", "Mirador La Cocha", "Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa", "Centeno Curicho", "Cooperativa de Vivienda 19 de Mayo", "Santiago Alto", "Tambo del Inca, segunda etapa" y Cooperativa de Vivienda San Mateo",

De mi consideración:

Me refiero a los Oficios No. UERB-1382-2016; UERB-11382-2016 (numeración repetida), de 13 de octubre de 2016; UERB-1788-2016; UERB-1789-2016; UERB-1790-2016; UERB-1791-2016; UERB-1793-2016; UERB-1795-2016; UERB-1796-2016; UERB-1797-2016; UERB-1798-2016; UERB-1799-2016; UERB-1800-2016; UERB-1801-2016; UERB-1802-2016; UERB-1803-2016; UERB-1804-2016; UERB-1808-2016; UERB-1834-2016; UERB-1837-2016; UERB-1838-2016; UERB-1840-2016; UERB-1841-2016; UERB-1842-2016; UERB-1843-2016; UERB-1844-2016; y, UERB-1845-2016, todos del 28 de diciembre de 2016, suscritos por la Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, por los que remite los proyectos de Ordenanza para reconocer y aprobar asentamientos de hecho y consolidados de interés social, denominados: "Palmeras I Etapa", "Franklin de la Torre", "Mirador del Quinde", "Carcelén Bajo", "Santo Domingo Alto Lotización Dos", San Miguel de Amagasi, Etapa VII", "Cooperativa de Vivienda Rural La Balbina", Cuendina, sector La Victoria", "Portal Vega Troya", "La Luz", "La Delicia, sector calle Quito", "Las Palmeras II Etapa", "La Villa Vega", "San Francisco de la Tola Grande, sector El Carrizal", "La Cruz de Puenbo", "Balcón Quiteño", "La Delicia, sector Vista Hermosa", "El Rancho", "Nueva Jerusalén", Santa Martha Alta de Chillogallo (Etapa 4)", "Mirador La Cocha", "Miravalle Camino de los Incas 2 y 3 Etapa", "Centeno Curicho", "Cooperativa de Vivienda 19 de Mayo", "Santiago Alto", "Tambo del Inca, segunda etapa" y Cooperativa de Vivienda San Mateo", respectivamente.

Con lo expuesto, expreso a usted que dichos proyectos corresponden a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlos a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,


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

Oficio No.: SG- 0223

Quito D.M., 23 ENE. 2017

Ticket GDOC: 2016-586592

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

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 214584, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0010, de 16 de enero de 2017, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del año en curso, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 214584, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

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

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

Página 1 de 2

de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.

Por tratarse de un proyecto normativo que implica el cambio de zonificación de los lotes que conforman el asentamiento humano objeto del mismo, previo a emitir el dictamen correspondiente, la Comisión de su Presidencia deberá requerir el pronunciamiento de la Comisión de Uso de Suelo al respecto.

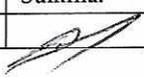
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

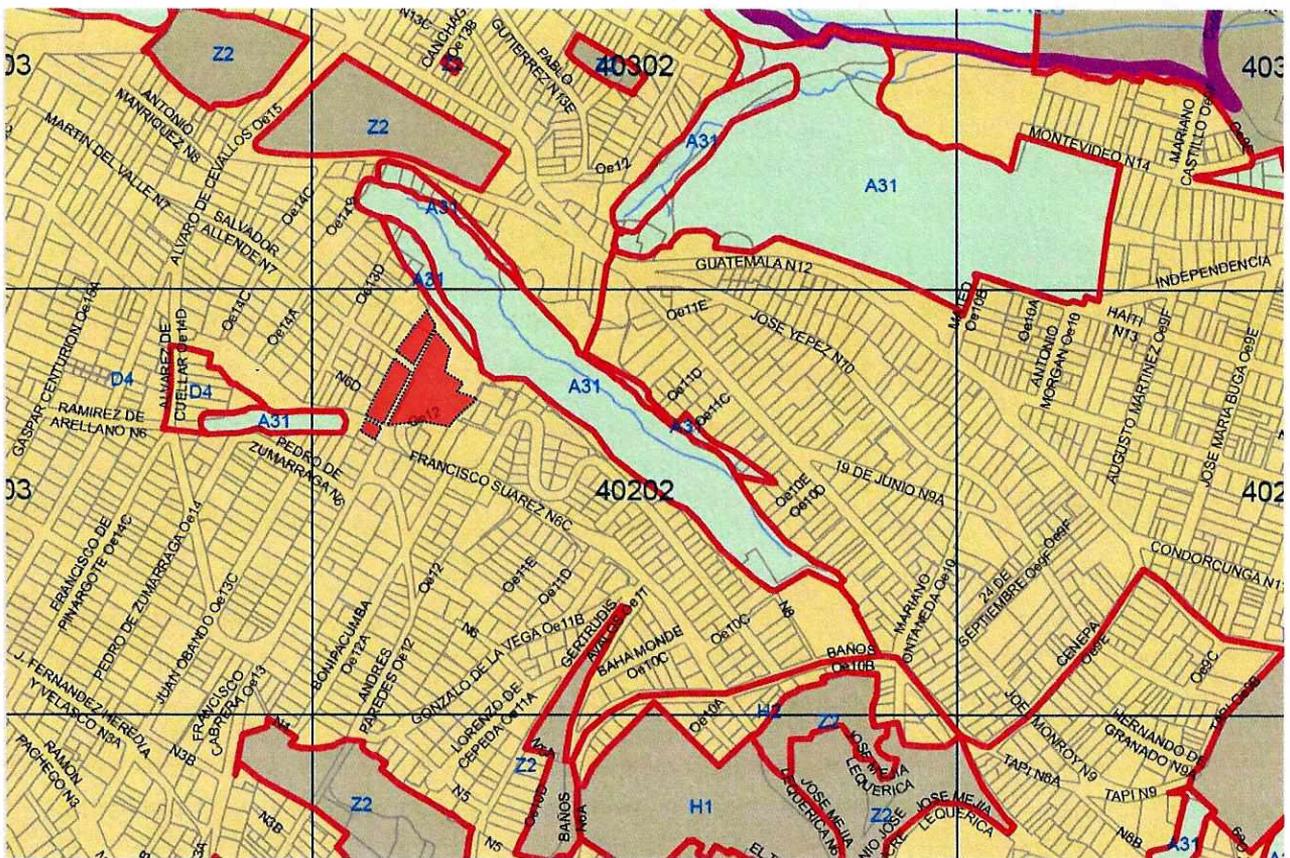
Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2016-01-23	

Copia: Alcaldía Metropolitana
Unidad Especial Regula Tu Barrio
Original del expediente a Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial

**INFORME SOCIO O LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES
SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCÓN
QUITEÑO"**

**EXPEDIENTE N° 08 ZT
INFORME N°. 15-UERB-OC-SOLT-2016**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DE INTERES SOCIAL:
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO
"BALCÓN QUITEÑO"**

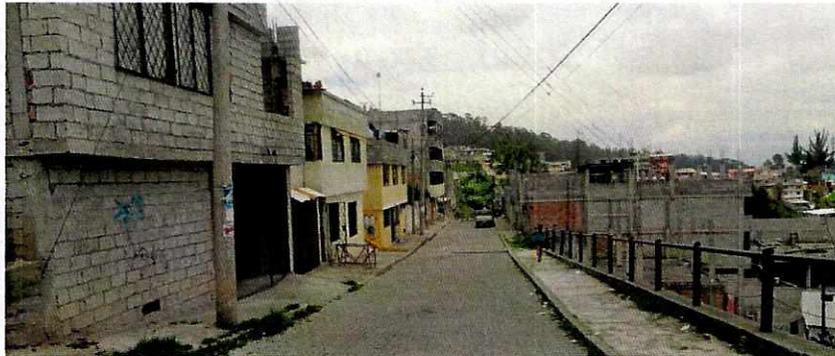
Parroquia: SAN JUAN

Barrio/Sector: EL TEJAR

Administración Municipal: MANUELA SAENZ

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patri N
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Area promocion	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiples	Resid Rural 1	

"COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO"



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento se origina a raíz de la compra de un lote de terreno por parte de los socios de la Pre Cooperativa de Vivienda Balcón Quiteño del Tejar al señor Ramón Gavilánez Andrade en el sector de Toctiuco hace más de 19 años, actualmente los socios realizaron una aclaratoria a la escritura para transferir la propiedad a nombre del Comité Pro-Mejoras del Barrio Balcón Quiteño.

De la inspección realizada por la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se identifica que de acuerdo a los años de asentamiento en la actualidad cuenta con un 86.96% y cuentan con todos los servicios básicos.

Los moradores tienen una organización social denominada Comité Pro-Mejoras “Balcón Quiteño”, la misma que tiene personería jurídica y un registro de la directiva vigente hasta la presente fecha.

Adicionalmente, es importante mencionar que el Asentamiento se encuentra aledaño a una quebrada, la misma que ha sido intervenida por el departamento de Medio Ambiente de la Administración Zonal Manuela Sáenz y por la Empresa Metropolitana de Agua Potable, con planes de rehabilitación ambiental.

Los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado, durante años han luchado para conseguir las escrituras de sus lotes, se asentaron en el sector con el único objetivo de construir sus viviendas, sin embargo por varios inconvenientes legales y técnicos han impedido lograr su objetivo, con el trabajo conjunto entre la Unidad Especial Regula Tu Barrio y los socios del Comité, permitieron solventar los inconvenientes existentes para lograr obtener su seguridad jurídica.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para considerar al asentamiento humano de hecho y consolidado como de interés social y de esta manera continuar con el proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	COMITÉ PRO- MEJORAS DEL BARRIO "BALCON QUITIÑO"
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. MÁXIMO SONGOR
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	19 años
CONSOLIDACION:	86.96%
Nº DE LOTES:	23
No. SOCIOS	23 PERSONAS
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	92
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio s/n de fecha 11 de junio del 2016, mediante el cual se elige a los representantes para el proceso de regularización. • Listado de Copropietarios y Directiva

INFORME LEGAL

BARRIO BALCON QUITIÑO
PARROQUIA: SAN JUAN
LINDEROS.- Norte.- Con la quebrada de Toctiuco. Sur.- con la quebrada de El Tejar. Este.- en parte con la quebrada de El Tejar y en otra parte con la quebrada de Toctiuco. Oeste.- con terreno de propiedad de los herederos del señor Juan Salvador Aguirre en 180 mts.
SUPERFICIE 10.070mt2
PROPIETARIO: COMITÉ PRO-MEJORAS DE BARRIO "BALCON QUITIÑO"
FORMAS DE ADQUISICION.- 1. Mediante escritura de compra - venta celebrada en la Notario Dr. Gustavo Flores, de fecha 29 de noviembre de 1996, inscrita el 14 de mayo de 1997 ; los cónyuges Ramón Gavilánez Andrade y Lucía Alegría Barsallo venden al COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "BALCON QUITIÑO" , un

lote de terreno situado en la parroquia El Salvador de una superficie 10.070mt²; Aclarada según escritura celebrada el 13 de febrero de 1997, ante el Notario Dr. Edgar Terán, inscrita el 14 de mayo de 1997;

1.1. Mediante escritura de Aclaratoria en cuanto a la denominación del comprador celebrada en la Notario Cuarto Dr. Líder Moreta, de fecha 13 de diciembre de 2008, inscrita el **16 de diciembre de 2014**; entre Santiago Ramón Gavilánez Andrade y el **COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCON QUITAÑO"**, del **lote de terreno situado en la parroquia El Salvador**.

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	%
COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCON QUITAÑO"	C390680380001	30/08/2016	100
OBSERVACIONES Y GRAVAMENES.- Prohibición de enajenar por "Procedimiento Expropiatorio y de Establecimiento de Servidumbres", resolvió declarar de utilidad pública e interés social, con fines de expropiación parcial y dictar el acuerdo de ocupación urgente del Lote 12 de propiedad del COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITAÑO (Antes PRECOOPERATIVA DE VIVIENDA "BALCON QUITAÑO") NO ESTA HIPOTECADO NI EMBARGADO			

OBSERVACIONES: El Concejo metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria, de fecha 21 de diciembre de 1999, al considerar el Informe IC- 99-557 resolvió reconocer como Urbanización a la Pre Cooperativa Balcón Quiteño mediante Ordenanza así como también autoriza la adjudicación de varias fajas de terreno de propiedad municipal ubicadas en el Barrio Balcón Quiteño; modificada mediante Resolución 290-2002 de Concejo se autoriza la Modificatoria de la Resolución de 21 de diciembre de 1999, con respecto a la adjudicación de rellenos de quebrada a favor de la Pre cooperativa de Vivienda Balcón Quiteño, por ser única propietaria y colindante. Las mismas que no completaron el trámite para su adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", se encuentra asentado sobre un macro lote de 10.060m², adquirido como pre-cooperativa y posteriormente aclarada la venta a favor del Comité.

Por cuanto se ha justificado la propiedad del inmueble, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:		214584						
Clave Catastral:		40202 03 092						
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:		D4 (D303-80)						
Lote mínimo:		300m2						
Forma de Ocupación del suelo		(D) Sobre Línea de Fábrica						
Uso principal del suelo:		(RU3) Residencial Urbano 3						
Clasificación del Suelo:		(SU) Suelo Urbano						
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:		D3(D203-80)				
	SI	Lote mínimo:		200m2				
			Formas de Ocupación:		(D) Sobre Línea de Fábrica			
			Uso principal del suelo:		(RU3) Residencial Urbano 3			
Cambio Clasificación del Suelo:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	23							
Consolidación:	86.96%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	90%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	90%	Alcantarillado	90%	Electricidad	90%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE Oe13 JUAN SOTO (PÚBLICA) VARIABLE 7.87m. /7.67m. CALLE N6C FRANCISCO SUAREZ (PÚBLICA) VARIABLE 7.33m. ESCALINATA N7 SALVADOR ALLENDE (PÚBLICA) VARIABLE 7.84m/7.81m.			PASAJE Oe12 6.00m. ESCALINATA N6D 4.12m. ESCALINATA N7B VARIABLE 3.60m/ 2.75m/ 4.31m.				
Área Útil de Lotes		3.260,31	m2.	56,98%				
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas		1.271,28	m2	22,22%				
Área Municipal		91,25	m2	1.59%				

(Faja de protección de Quebrada)			
Área de Faja de protección de Talud y/o Quebrada Rellena (LOTES)	1.099,05	m2	19,21%
Área bruta del terreno(Área Total)	5.721,89	m2.	100%

QUEBRADAS RELLENAS	
DESCRIPCIÓN	(m2)
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 1	171,58
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 19	8,96
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 20	20,16
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 21	45,43
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 22	3,73
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 23	77,43
Área Quebrada Rellena Colindante al Lote 24	134,88

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
	LOTE	ÁREA (m2)
EXCEPCIONES	1	81,78
	10	152,03
	20	165,28
	21	151,13
	23	152,18
	24	60,93

ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal (FAJA DE		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada Lote N° 12	Ld=9.38m Ld=14.26m	Ld=23.64m	91.25m ²

PROTECCIÓN DE QUEBRADA)	Sur:	Escalinata N7B	-	Ld=25.72m
	Este:	Escalinata N7B	-	6.07m
	Oeste:	Faja de Protección Quebrada	-	3.28m

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 605833 de fecha 28 de Diciembre de 2016 <p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° AZCMZ-3410 con fecha 08 de Junio del 2015, emitido por la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz" • Oficio N°. 563-GP 005950 con fecha 8 de Diciembre del 2016 se emite el informe de nomenclatura de vías y pasajes. <p>INFORMES TÉCNICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N°DMC-AHH-11101 que contiene el Informe de Cabida, Coordenadas y linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 16 de Noviembre de 2016. • Informe N°080-AHH 2016 Informe Técnico de Cabida, Linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 16 Noviembre del 2016. • Oficio N° DMC-AHH-0010570 de fecha 26 de Octubre de 2016 que contiene Informe de Borde Superior de Quebrada Memorando N° 342-AG de fecha 20 de Octubre de 2016 • Informe Técnico N° 15-UERB-OC-2016 de fecha 16 de Noviembre del 2016, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORME DE RIESGO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2016-1150, de fecha 01 de Diciembre de 2016 e Informe técnico No.184-AT-DMGR-2016, fecha 25 de Noviembre del 2016, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Noviembre de 2016. • 1 CD con archivo digital.
-----------------------	---

[Handwritten signature]

CONCLUSIONES:

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

CALIFICACIÓN DE RIESGOS

- *El informe No.184-AT-DMGR-2016, fecha 25 de Noviembre del 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :*
 - *La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño del Tejar" de la Parroquia de San Juan, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*
 - ✓ *De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presentan un **Riesgo Alto Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa.*
 - ✓ *Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño del Tejar" de la Parroquia de San Juan, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con alta vulnerabilidad.*
 - ✓ *Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño del Tejar" de la Parroquia de San Juan, presenta un nivel de **riesgo Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Reventador).*
 - ✓ *La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe contribuirán a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.*

RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE

- ✓ Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: " La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- ✓ Todos los procesos dentro del proyecto de regularización debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 041 y No. 172, su Reformatoria No. 127 y No. 432);
- ✓ El AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño del Tejar" de la Parroquia de San Juan, deben respetar lo que estipula en los artículos de las ordenanzas metropolitanas y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas y taludes; 117 Áreas de Protección de Quebradas y el artículo 122 referente a construcciones Sismo Resistentes.
- ✓ Incluir en el informe de Regularización Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgos y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- ✓ Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales de construcción, el proceso constructivo, además un estudio de suelo y diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobre todo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS),

considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.

- ✓ *En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que evalúe la estructura y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.*
- ✓ *Las edificaciones que se encuentren o se proyecten a construir junto a un talud/cortes de tierra, el propietario deberá cumplir con los retiros indicados en la normativa vigente, además de ser necesario contratará a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación adecuadas, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y transitan por el sector.*

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- ✓ *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana NO. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), SUB NUMERAL 1.3 riesgos, DEBE CUMPLIR LAS Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:*
- ✓ *La Topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.*
- ✓ *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además al existir taludes artificiales desprotegidos en los lotes 4, 5, deben ser recubiertos con muros de sostenimiento o muros de revestimiento y cuyos costos serán asumidos por*

Página 10 de 13

“COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO”

la comunidad, medidas de mitigación que reducen el riesgo porque el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento

- ✓ *Se recomienda que la comunidad realice un estudio de estabilidad de taludes y el relleno de la quebrada que corresponde a los lotes 17 y 22, de los predios colindantes al lado oriental, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios que permitirá conocer las condiciones mecánicas del suelo, estudios que serán validados posteriormente por la DMGR, debido a la característica litológica poco favorable que se observó en varios sitios.*
- ✓ *Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del Informe solicitado se debe tener especial consideración con los bordes de quebrada que limita el área de estudio por cuanto a futuro pueden causar hundimientos por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían a las edificaciones que se levanten cerca a estos espacios.*
- ✓ *Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.*
- ✓ *En Caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la administración zonal centro que emite los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.*
- ✓ *Coordinar con la EPMMOP, parque y jardines para arborizar la pendiente de la quebrada del lado norte, de esta manera asegurar la estabilidad del terreno y evitar la erosión de la ladera; considerar el criterio técnico de la EPMAPS para mejorar el sistema de drenajes pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinada, ya que en épocas de lluvia genera mayor inestabilidad al terreno.*
- ✓ *Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Tumbaco para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.*

Handwritten signature and initials.

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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."
- Adicionalmente los socios y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área Municipal 91.25 m² , dentro de la faja de protección de quebrada.

VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 19 años de existencia, con 86.96% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

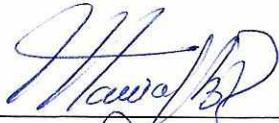
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 8 años.

SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio "Balcón Quiteño", parroquia "San Juan" actualmente parroquia El Salvador, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



LCDA. MARIA JOSE CRUZ
**Delegada de la Dirección UERB –
Oficina Central**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	02/12/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO	02/12/2016	

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 13/10/2017

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 776032; Y: 9976752 Z: 3004 msnm aprox.	MANUELA SAENZ	SAN JUAN	COMITÉ PRO MEJORAS "BALCON QUITENO EL TEJAR"

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Juan José Soto y Andrés Paredes	Regular	UERB OF. No.-3112- 2016	2016-586592
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" Clave catastral: 40202 03 092, 40202 03 12. Clave predial: 214584, 3624110		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción				
Área	24 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 5778.03 m ²				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Uso de Suelo</th> <th>Lotes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Urbano 3</td> <td>Todos</td> </tr> </tbody> </table>	Uso de Suelo	Lotes	Residencial Urbano 3	Todos
Uso de Suelo	Lotes				
Residencial Urbano 3	Todos				
Relieve	El barrio se localiza dentro de la Parroquia San Juan. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 3015 m.s.n.m. y los 2995 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 20 metros. El terreno presenta una inclinación de Laderas con moderada pendiente y ladera con fuerte pendiente, con una inclinación que va desde el 6% a 50% o de 5,4 a 35 grados en su superficie.				
Número de Edificaciones	19, lo cual representa una consolidación del 79 %				
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/ Construcción Informal /Otro (especificar)	Dentro del área en análisis se observó construcciones con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones que varían de una a cuatro plantas, las cuales están constituidas por un sistema de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losas de hormigón armado con terraza accesible, mampostería de bloque y ladrillo fijada con mortero, dentro de estas se observó proyecciones a otro nivel. Edificaciones de dos y tres plantas compuesto por sistema de pórticos y losa de hormigón armado, el nivel superior consta de una cubierta con planchas de fibrocemento apoyadas en correas de madera y perfiles metálicos, mampostería de bloque y ladrillo fijado con mortero. Edificaciones que constan de un sistema de muros portantes de bloque y ladrillo fijado con mortero, cubierta con planchas de fibrocemento apoyadas sobre correas de madera. Los cerramientos están formados por columnas de hormigón armado y mampostería de bloque y ladrillo fijado con mortero. Además se observó muros de contención de hormigón armado. Dentro del área en análisis se pudo apreciar edificaciones construidas junto a taludes/cortes de tierra, sin considerar los retiros que indica la normativa vigente, además de no contar con las obras de mitigación necesarias. Se visualizó que las edificaciones no disponen de un estudio de suelos, diseño estructural, además son construidas sin supervisión técnica por lo que presentan varias patologías estructurales, como las descritas anteriormente.				

Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		30	50	20	
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	Cimientos: Debido a que las edificaciones se encuentran construidas, el tipo de cimentación no se pudo identificar ya que se hallan bajo tierra Columnas-Vigas: Acero de refuerzo longitudinal y transversal (estribos), hormigón simple. Bloque trabado en sustitución de columnas; el mismo que funciona como una estructura de muro portante.		Mampostería de bloque, ladrillo.	Losa de hormigón armado. Planchas de fibrocemento. Correas de madera y perfiles metálicos.	
Uso edificación	Vivienda				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	SI	SI	SI	SI	NO
Otro tipo de información física relevante	Su acceso es por calle Andrés Paredes y Juan José Soto. Las calles del barrio Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" se encuentra adoquinadas, poseen obras para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. La Luz eléctrica, agua potable y otros servicios básicos es de carácter formal. Cuentan con transporte público directo al barrio.				

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2016 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2014	Agosto	Toctiuco	359 metros
Derrumbe	2011	Septiembre	Placer Alto	43 metros
Inundación	2011	Agosto	Agosto	452 metros
Deslizamiento	2011	Marzo	Calle Mariano Ontaneda	503 metros
Derrumbe	2010	Agosto	Toctiuco	413 metros
Inundación	2008	Julio	Miraflores	329 metros
Deslizamiento	2007	Mayo	Sector de San Juan	304 metros
Deslizamiento	2006	Junio	La Libertad alta	407 metros

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica
Tipo	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de Ceniza
	Moderado a Muy Alto	Alta	Alta

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

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

Geológicamente, el AHHC "Balcón Quiteño" está ubicado sobre un gran abanico aluvial antiguo que nace de las estribaciones orientales del volcán Ruco Pichincha. Localmente, la pendiente promedio de la ladera es de 30,5% (~17°); respecto a las unidades litológicas presentes en el área evaluada, no hay buenos afloramientos en los alrededores pero se conoce que el núcleo del abanico aluvial debe estar constituido por secuencias de depósitos aluviales de facies proximales (texturas conglomeráticas gruesas en matrices arenosas) y distales (texturas arenosas con grava), intercaladas con cenizas antiguas de erupciones contemporáneas. Superficialmente, en toda la zona conocida como "Laderas del Pichincha" la litología dominante corresponde a la Formación Cangahua que está conformada por estratos de tobas volcánicas (cenizas consolidadas), intercaladas con capas de pómez, arenas y ocasionalmente paleosuelos. Los estratos de Cangahua primaria se caracterizan porque en condiciones secas presentan propiedades mecánicas favorables para brindar estabilidad a taludes, sin embargo, en condiciones de humedad o saturación sus propiedades mecánicas decrecen y son susceptibles a generar fenómenos de movimientos en masa.

Debido a las pendientes del sector, existen algunos lotes donde se realizaron excavaciones en el terreno, creando taludes verticales con alturas entre 2 y 4 metros (lotes 4, 5, 13, 17 y 20). En los lotes 4 y 5 se observó que el talud presenta fisuras y erosión en el borde superior. No se tuvo acceso al lote 17.

En el plano adjunto se observa también los bordes superiores de un relleno de quebrada que afecta parcialmente a los lotes 24, 23, 22, 21, 20, 19 y 1. En estos lotes existen edificaciones sobre la superficie de relleno, excepto en los lotes 20, 19 y 21. Se desconoce la profundidad del relleno, las características del material empleado y la técnica de compactación.

Por otro lado, este asentamiento humano está altamente consolidado y cuenta con todos los servicios básicos, incluido sistemas eficientes para control de escorrentía pluvial en la infraestructura vial.

Con la información anterior, se determina que existe **Amenaza Moderada** por Movimientos en Masa en el AHHC "Balcón Quiteño El Tejar".

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

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

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han

proporcionado datos importantes que deben ser considerados para la evaluación del riesgo sísmico en la ciudad. Acorde con estas investigaciones, el sistema de fallas se divide en cinco segmentos importantes, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Otra información importante consiste en la determinación de valores promedio de aceleración máxima del terreno para el DMQ alrededor de 400 cm/s^2 (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

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 a todo el sector de San Juan, lo cual dependerá del volcán en erupción.

El impacto por caída de piroclastos depende principalmente de la magnitud, duración e intensidad de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), así como de la dirección y velocidad del viento a dicha altura, y la distancia de la población expuesta al volcán en erupción.

Debido a la ubicación del AHHYC "Balcón Quiteño El Tejar" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ, principalmente Guagua Pichincha y Cotopaxi, se considera que la Amenaza Volcánica por potenciales fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y lapilli) es alta.

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).

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Por movimientos en masa: los lotes 4, 5, 13 y 17 presentan alta exposición a posibles colapsos o derrumbes de los taludes debido a que están desprotegidos y con señales de inestabilidad.

Por amenaza sísmica: todo el sector evaluado está expuesto a los efectos negativos de sismos con magnitudes e intensidades altas, sobre todo si su epicentro se localiza en el DMQ. Existe además un agravante que corresponde al relleno de quebrada, debido a la incertidumbre acerca de las características mecánicas del material empleado.

Por amenaza volcánica: de igual forma, todo el asentamiento humano está expuesto a fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes activos analizados previamente.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificaciones

Respecto a movimientos en masa, las viviendas de los lotes 4, 5, 13 y 17 presentan **vulnerabilidad alta**; los lotes restantes no presentan condiciones de exposición a esta amenaza y por tanto no aplica la evaluación de vulnerabilidad.

En lo que concierne a la amenaza sísmica, según las observaciones de campo, el análisis estructural y estado de conservación de las viviendas, se definió que el asentamiento humano evaluado tiene **vulnerabilidad alta**.

Para la amenaza volcánica (caída de ceniza), se determinó que las viviendas con cubiertas frágiles (planchas de fibrocemento en mal estado) tienen **vulnerabilidad alta**.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" que se encuentra dentro de la Parroquia San Juan. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de recursos económicos medios, el asentamiento humano está urbanizado en su totalidad y cuenta con todos los servicios básicos. También se manifiesta que cuentan con transporte urbano directo.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia San Juan, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos en masa. De manera particular, los lotes 4, 5, 13 y 17 presentan alta exposición a esta amenaza debido a su cercanía con bordes superiores de taludes con ciertos rasgos de inestabilidad.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Balcón Quiteño El Tejar" de la Parroquia San Juan presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a las características constructivas de las edificaciones. Un agravante adicional es la presencia de una quebrada rellena que afecta parcialmente a los lotes 24, 23, 22, 21, 20, 19 y 1, cuyas construcciones podrían sufrir asentamientos importantes durante un sismo de gran magnitud.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC "Balcón Quiteño El Tejar" presenta en general Riesgo Moderado Mitigable ante potenciales fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y/o lapilli).

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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/poseedores de los lotes que fueron excavados, donde se 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 "Balcón Quiteño El Tejar", 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.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores 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 individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar", 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):

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

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 de los *Planes Metropolitanos 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 "Balcón Quiteño El Tejar" 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 Entrada al AHHYC Comité Pro Mejoras "Balcón Quiteño El Tejar" de la parroquia San Juan.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas y servicios básicos en el sector



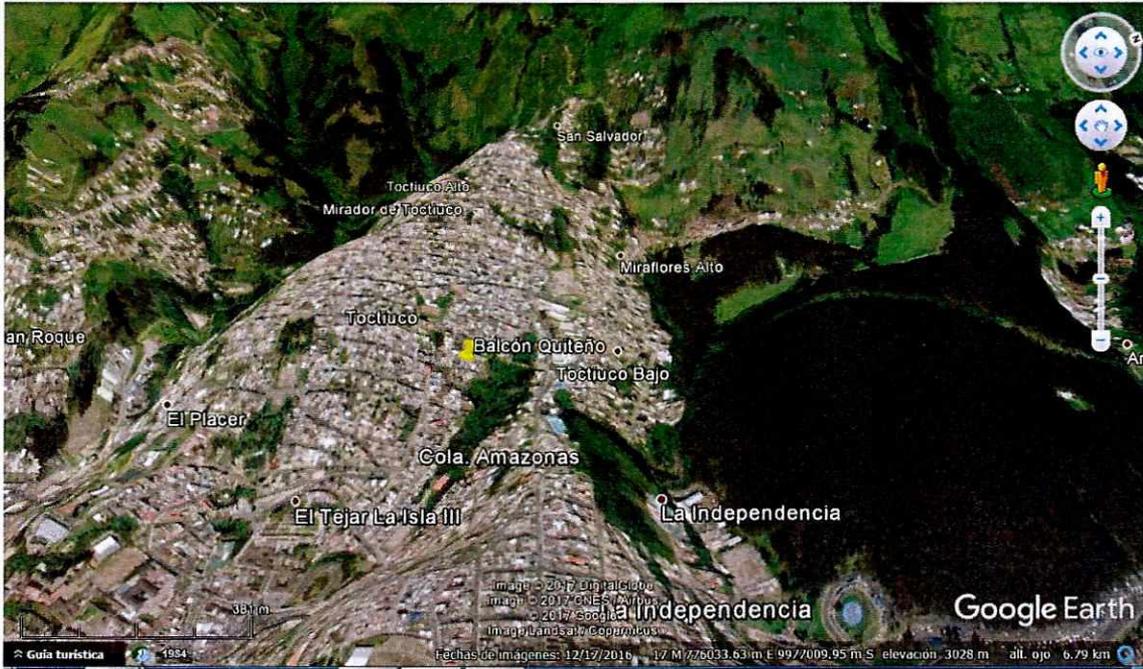
8.1.3 Cortes de terreno y exposición de viviendas a taludes



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

[Handwritten signature]



AHHC Balcón Quiteño - PARROQUIA SAN JUAN - ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ



NOMBRE DEL MAPA
BASE

UBICACIÓN CON RESPECTO AL SECTOR

PROYECTO SAN JUAN - MANUELA SAENZ
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGO
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SIMBOLOGÍA

- Cubrada
- Borde de quebrada abierta
- Borde de quebrada rellena
- Curvas de nivel
- Vías
- Lotes
- Piedras
- Barrido Sector

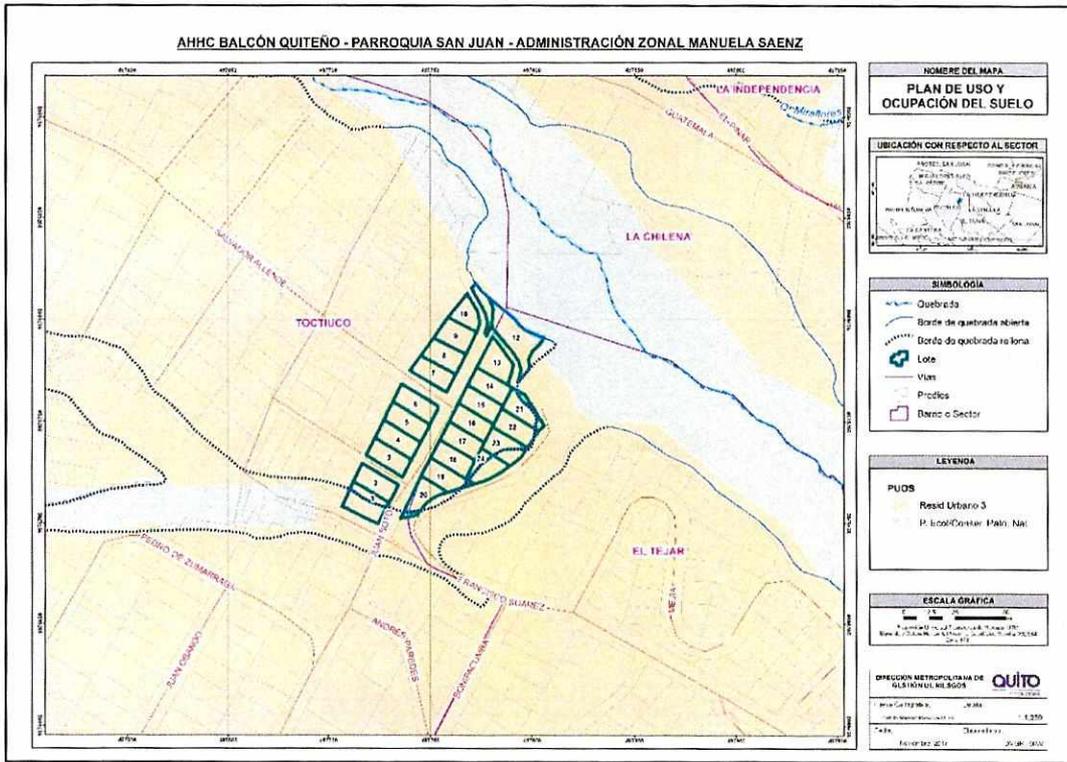
ESCALA GRÁFICA

0 10 20 30

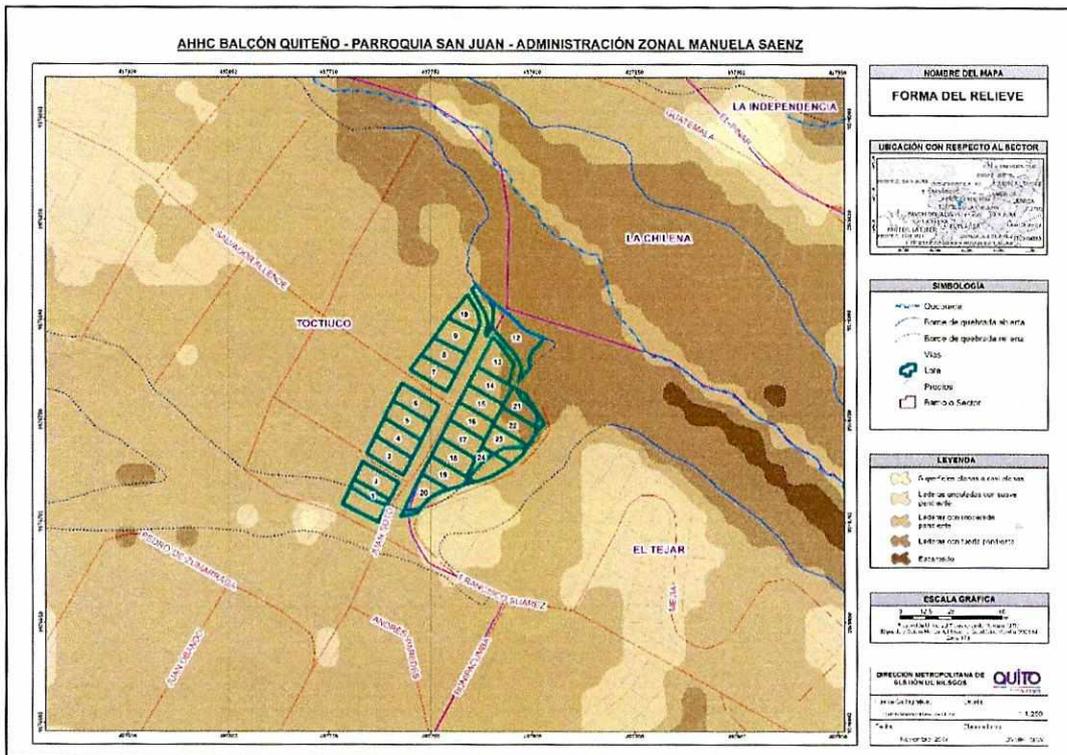
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGO **QUITO**

Proyecto Integrador: I. T. 250
Ejecutor: MANUELA SAENZ
Fecha: 17/08/2017
Escala: 1:750
Autor: I. T. 250
Dibujante: D. C. G. M.

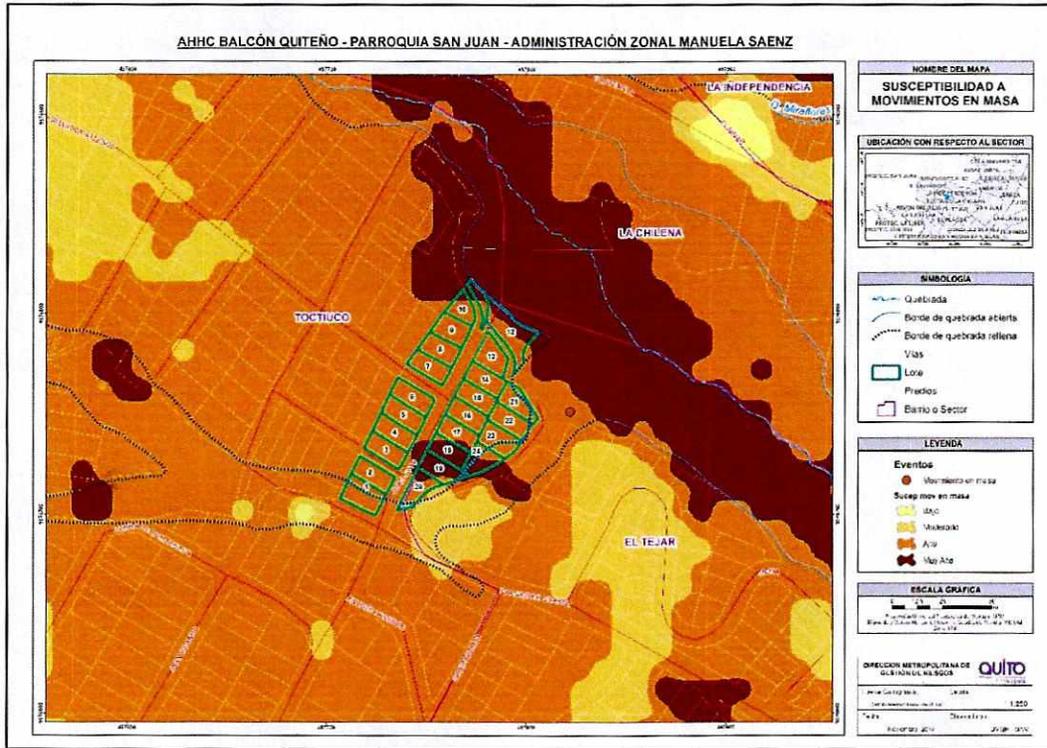
8.2.2 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.3 Pendientes



8.2.4 Susceptibilidad a movimientos en masa.



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Gabriela Arellano	Analista de Riesgos Ing. Geógrafa	Elaboración de Informe Elaboración de Mapas	15/11/2017	<i>Gabriela Arellano</i>
Jorge Ordoñez	Coordinador Ing. Geólogo	Análisis Geológico Revisión del Informe	27/11/2017	<i>Jorge Ordoñez</i>
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación	30/11/2017	<i>Christian Rivera</i>