

**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-350-2017 de 24 de marzo de 2017, a fojas 177 del expediente, suscrito por la Ab. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en Liquidación ubicado en la parroquia Quitumbe, a favor de sus copropietarios.

1.2.- Mediante oficio No. A 0383 de 18 de diciembre de 2017, a fojas 119 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-3675 de 20 de diciembre de 2017, a fojas 120 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

1.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 29 de junio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en Liquidación, a favor de sus copropietarios.

1.5.- En sesión extraordinaria realizada el 02 de octubre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en Liquidación, ubicado en la parroquia Quitumbe, a favor de sus copropietarios.

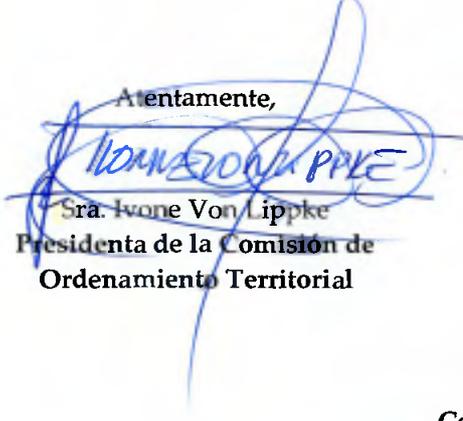
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, a fojas 94-110 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 Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en Liquidación, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 02 de octubre de 2018, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Fraccionamiento del predio 5781971 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en Liquidación, a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en Liquidación.

Asentamiento,


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


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


Lic. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

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

(2017-041755)

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

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación cuenta con 25 años de asentamiento y 300 habitantes.

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

ORDENANZA No.

identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.*”;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) 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 LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 20 de marzo de 2017 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por: Julio César Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Elizabeth Ortiz; Delgada de la Secretaría de

ORDENANZA No.

Territorio Hábitat y Vivienda; Jorge Campaña, delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Ing. Edwin Guevara, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Ab. Eduardo Calle, Dirección de Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, y Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula tu Barrio Quitumbe, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 001-UERB-Q-SOLT-2017, de 07 de marzo de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5781971 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN.

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 Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación ubicado en la parroquia Quitumbe 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, son de exclusiva responsabilidad del técnico y de los propietarios del predio.

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

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

ORDENANZA No.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)
Lote mínimo:	25000 m2/ 1000 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano I
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	75
Área Útil de Lotes:	278.706,96 m2
Área de Vías y Pasajes:	4.759,65 m2
Área Verde y Comunal:	40.526,66 m2
Faja de Protección Oleoducto:	7.841,64 m2
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes:	6.302,16 m2
Faja de Protección Canal de Agua en Lotes:	9.476,65 m2
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):	96,85 m2
Área Afectación Intercambiador Vial:	1.806,98 m2
Área Total del lote:	349.517,55 m2

El número total de lotes es de 75, signados del uno (1) al setenta y cinco (75), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Se mantendrá la zonificación en A6(A25002-1.5) para el lote 75, con área de lote mínimo 25.000 m2, uso principal del suelo (PE/CPN) Protección ecológico / Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (A) Aislada

Se cambiará la zonificación a A1(A602-50) para los lotes del 1 al 74, con área de lote mínimo 600 m2, uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano I, forma de ocupación del suelo (A) Aislada.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente en el lote 75 esto es (SRU) Suelo Rural y del 1 al 74 (SU) Suelo Urbano.

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 2, 3, 4, 6, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 47, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74.

ORDENANZA No.

Artículo 6.-Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 40.526,66 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 10.486,73m ²
	Norte:	Vía Conocoto	---	226,37m.	
	Sur:	Pasaje S22C Lote "71" Lote "71" Lote "72" Lote "72" Pasaje S22D Pasaje S22D Propiedad Particular	207,28 m. 31,25 m. 12,83 m. 15,59 m. 52,64 m. 6,18 m. 8,00 m. 61,53 m.	395,30 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	71,42 m.	
	Oeste:	Intersección entre Vía Conocoto y Pasaje S22C	---	0,00 m.	

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 21.463,05m ²
	Norte:	Av. Simón Bolívar	---	234,37 m	
	Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	15,35 m	
	Este:	Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto	402,23 m. 90,44 m. 46,35 m. 53,69 m.	592,71 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	413,02 m.	

Área Verde 2'		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 5.970,43m ²
	Norte:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	10,27 m	
	Sur:	Pasaje S22C	---	138,89 m.	
Este:	Vía Conocoto	---	170,73 m.		

ORDENANZA No.

	Oeste:	Escalinata S22C Pasaje E13F Lote 70 Lote 70 Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular	28,95 m. 38,41 m. 33,55 m. 34,33 m. 7,18 m. 47,82 m. 82,36 m. 62,01m.	334,61 m.	
--	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--

Área Verde 3	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 1.789,26m2
	Norte:	Pasaje E13F	---	82,12 m	
	Sur:	Lote 28 Lote 29	29,45 m. 34,44 m.	63,89 m	
	Este:	Intersección entre el Lote 29 y Pasaje E13F	---	0,00 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	64,83 m.	

Área Verde 4	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 817,19m2
	Norte:	Lote 74	---	19,10 m	
	Sur:	Faja de Protección Oleoducto	---	14,14 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	97,52 m	
	Oeste:	Pasaje E13G	---	102,03 m.	

Artículo 7.- Área de Protección Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal).- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda "Rancho Los Pinos", en liquidación transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución por Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal), un área total de 96,85 m2, de conformidad al siguiente detalle:

Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE 96,85m2
	Norte:	Área Verde 2	---	15,35 m.	
	Sur:	Área Verde 2'	---	10,27 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	27,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	6,93 m.	

ORDENANZA No.

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los socios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Quitumbe, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

La Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No.0183- AT-DMGR-2016, de fecha 22/12/2016, el mismo establece que:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la Parroquia Quitumbe, 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 Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia de Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha 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 el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe se contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

7 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

ORDENANZA No.

origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) aprobado el 25 de julio del 2016 y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo-resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), 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 con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de talud/cortes de tierra, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las

ORDENANZA No.

obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y circulan por el sector.

- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumando a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir la obras de mitigación necesaria en sus viviendas.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo; Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidas por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.
- 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

ORDENANZA No.

existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinado, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia generan mayor inestabilidad de terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la lata probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.”

ORDENANZA No.

Artículo 9.-De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Pasaje "E13D"	de 6,00 m
Pasaje "E13F"	de 6,00 m
Pasaje "E13G"	de 6,00 m
Pasaje "S22D"	de 8,00 m
Pasaje "S22C"	de 3.50 m
Escalinata "S22C"	de 6,00 m

Artículo 10.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas	100%
Alcantarillado:	100%

Artículo 11.- 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 copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo 12.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 13.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 14.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social

ORDENANZA No.

denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos", en liquidación 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 15.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los socios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, 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 16.- De la entrega de escrituras individuales.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación, a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

Artículo 17.- 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 18.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

ORDENANZA No.

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

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

Nº	SEPTIEMBRE	OTROS	TOTAL
1	524,38		524,38
2	515,01		515,01
3	505,79		505,79
4	515,33		515,33
5	520,00		520,00
6	500,00		500,00
7	481,88		481,88
8	487,32		487,32
9	483,20		483,20
10	488,44		488,44
11	480,95		480,95
12	481,98		481,98
13	486,23		486,23
14	474,43		474,43
15	471,15		471,15
16	478,00		478,00
17	474,44		474,44
18	507,68		507,68
19	527,47		527,47
20	496,95		496,95
21	493,30		493,30
22	497,63		497,63
23	491,51		491,51
24	491,81		491,81
25	488,60		488,60
26	491,84		491,84
27	485,32		485,32
28	483,01		483,01
29	533,04		533,04
30	524,11		524,11
31	538,60		538,60
32	528,74		528,74
33	520,46		520,46
34	516,12		516,12
35	507,14		507,14



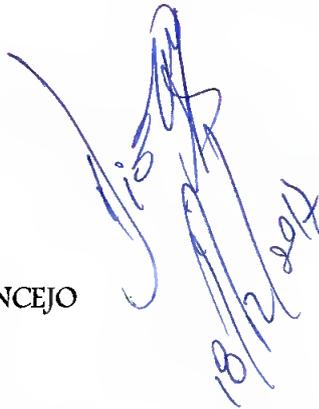
Obras de Infraestructura Existentes:	Obras Civiles Ejecutadas :
Agua Potable	100% Calzada
Alcantarillado	0,0 % Aceras
Energía Eléctrica	100 % Bordillos
	0%
	N/A
	N/A

"COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL RANCHO LOS PINOS"

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE- PARROQUIA QUITUMBE



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	27 años	CONSOLIDACIÓN:	49,33 %
NÚMERO DE LOTES:	75	POBLACIÓN BENEFICIADA:	300 Hab.
ZONIFICACIÓN ACTUAL:		A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)	
ZONIFICACIÓN PROPUESTA:		A6(A25002-1.5) / A1(A602-50)	
LOTE MÍNIMO:		25000 m2 / 600 m2	
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:		(A) Aislada	
USO PRINCIPAL:		(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural / (RU1) Residencial urbano 1	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano	
INFORME DE RIESGOS :		Nº. 181 AT-DMGR-2018 Riesgo Alto Mitigable 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,, 27 Y 28 / Riesgo Moderado Mitigable	
ÁREA ÚTIL DE LOTES:		278.706,96 m2	
ÁREA DE VIAS Y PASAJES:		4.759,65 m2	
ÁREA VERDE Y COMUNAL:		40.526,66 m2	% AREA VERDE
FAJA DE PROTECCIÓN OLEODUCTO:		7.841,64 m2	
FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LOTES:		6.302,16 m2	14,54
FAJA DE PROTECCIÓN CANAL DE AGUA EN LOTES:		9.476,65 m2	
FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA (ÁREA MUNICIPAL):		96,85 m2	
ÁREA AFECTACIÓN INTERCAMBIADOR VIAL:		1.806,98 m2	
ÁREA BRUTA TOTAL:		349.517,55 m2	UNIPROPIEDAD



Quito, 18 DIC. 2017

Oficio No. **A** 0383

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

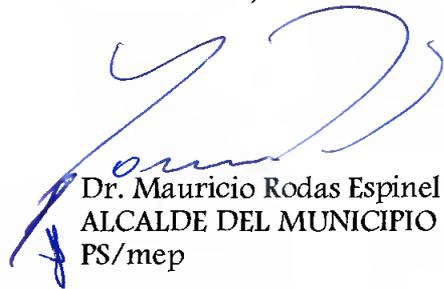
2017-041755

De mi consideración:

Me refiero a los Oficios No. SG-0821 de 28 de marzo de 2017, por el que refiere al Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5781971 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en liquidación.

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

Atentamente,



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

Adjunto: lo indicado

quito SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 18 DIC 2017 Hora 12:10

Nº. HOJAS 2h -

Recibido por: 

R. Delgado
05

Oficio No. SGC-2018-

2800

Quito D. M., 31 AGO. 2018

TICKET GDOC: 2017-041755

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

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

De mi consideración:

En virtud que la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 29 de junio de 2018, analizó y acogió el pedido de cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en Liquidación, me permito remitir a usted el expediente identificado con el GDOC No. 2017-041755, correspondiente al asentamiento en referencia, para el análisis de la Comisión que usted preside.

Adjunto un bibliorato con documentación constante en 124 hojas útiles, incluido 3 planos y 2 CD's.

Atentamente,


Abg. Renato Delgado Merchán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Adjunto:

- Expediente No. 2017-041755 (124 hojas, incluido 3 planos y 2 CD's).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2018-08-31	
Revisado por:	R. Delgado	SGC (S)	2018-08-31	<i>f</i>

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

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-350-2017 de 24 de marzo de 2017, a fojas 117 del expediente, remite el expediente íntegro No. 41 - Q, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos" en Liquidación ubicado en la Parroquia Quitumbe, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0383 de 18 de diciembre de 2017, a fojas 119 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre el Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0821 de 28 de marzo de 2017, a fojas 118 del expediente, el Secretario General del Concejo Metropolitano realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para su conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 29 de junio de 2018, analizó la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

2. INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 001-UERB-Q-SOLT-2017, a fojas 94-110 del expediente, el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio-Quitumbe, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A1(602-50)
	SI	Lote mínimo:	25000 m2 / 600m2
		Formas de Ocupación:	(A) Aislada
		Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1

"(...)"

- 2.2. Mediante Informe Técnico N° 183-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-1214, de 27 de diciembre de 2016, a fojas 30 del expediente, el Sr. Dennis Suárez Falconí, 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 Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo Alto por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo Alto por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha 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 el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá 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 extraordinaria realizada el viernes 29 de junio de 2018, con fundamento en los informes técnicos y en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; y el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación

de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5781971 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en Liquidación a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho Los Pinos", en Liquidación, y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la siguiente zonificación:

1. El lote 75 mantendrá su zonificación en A6 (A25002-1.5), con área de lote mínimo 25.000 m², uso principal de suelo (PE/CPN) Protección ecológico / Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación de suelo (A) Aislada.
2. De los lotes del 1-74 se cambiará la zonificación a A1 (A602-50), con área de lote mínimo 600 m², uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo (A) Aislada.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente en el lote 75 esto es (SRU) Suelo Rural y del 1-74 (SU) Suelo Urbano.

Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 2, 3, 4, 6, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 47, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74.

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

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 001-UERB-Q-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constante en el informe N° 183-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-1214, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

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. Marco Ponce
 Concejel Metropolitano


 Sra. Gissela Chalá Reinoso
 Concejala Metropolitana

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-07-12	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-07-12	

(2017-041755)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejel	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	18-7-18		24-08-2018	
Sr. Marco Ponce	28-8-2018		29-8-18	
Sra. Gissela Chalá Reinoso	29-8-2018		30-8-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:
COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA
COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN
EXPEDIENTE N° 41 Q
INFORME N°. 001-UERB-Q-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS" EN LIQUIDACION

Parroquia: QUITUMBE
Barrio/Sector: PROTEC. QUITUMBE
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, actual Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 49.33% de consolidación y 25 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 24 de noviembre del 2016 y 15 de febrero de 2017, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es **de Interés Social**, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 65%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 30% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 70% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera

dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	QUITUMBE
PARROQUIA:	QUITUMBE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL, EN LIQUIDACIÓN
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	DRA. OLINDA PAULINA GUAMAN CHICAIZA, LIQUIDADORA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	25 años
Nº DE COPROPITARIOS:	75
Nº DE LOTES	75
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	300 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	49.33%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo No. 0129-DNC-MIES-10 que declara a la Cooperativa de Vivienda "RANCHO LOS PINOS" en proceso de disolución y liquidación en donde designa a la liquidadora de la Cooperativa, de fecha 13 de diciembre 2010, suscrita el 21 de diciembre del mismo año. • Lista de Socios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES	INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERTAIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:	<p>LIQUIDACIÓN.</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 9 de diciembre de 1988 ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de octubre de 1992 en la que la señora Graciela Calisto Enríquez viuda de Espinosa vende a la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" el lote de terreno denominado como lote "A" de la antigua hacienda "Ontaneda", situada en la parroquia Conocoto, actualmente Quitumbe, con una superficie total y aproximada de ochenta y tres hectáreas y media, circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el occidente: camino público denominado camino de los Incas; sur: hacienda de la propiedad del señor Jaime mantilla; sur-este: zanja que le separa del lote "B" y a continuación con camino de los Chachas, hasta empalmar con el camino de los Incas, al Occidente.</p> <p>Mediante ordenanza número 2708 del I. Concejo Municipal de Quito, que visto el Informe No. IC-89-160 de fecha 09 de junio de 1989 de la Comisión Conjunta de Planificación y Legislación, decreta la Ordenanza para el reconocimiento legal y regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Quito; b) Reconocimiento Legal y Autorización de Escrituras Individuales emitido por el Secretario General del I. Concejo Metropolitano de Quito, de fecha 17 de agosto de 1994, con números 2870 y 2871 mediante el Cual el I. Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el día lunes 08 de agosto de 1994, al considerar el informe IC-94-452 de la Comisión Especial de Reconocimiento Legal y Regularización de Asentamientos de Hecho, amparado en lo que establece la ordenanza 2708 y su reglamento, resolvió la legalización del Asentamiento Rancho los Pinos, aclarado que la Municipalidad garantizará la conclusión de todas las obras de urbanización que requiere el sector.</p> <p>Existe además transferencia de áreas comunales a favor del Municipio de Quito, según escritura otorgada el 16 de enero de 1995 ante el Notario Décimo Sexto, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de mayo</p>
--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		de 1995. Con este antecedente, la Cooperativa de Vivienda Rural ha procedido a realizar las correspondientes escrituras individuales a favor de sus socios, quedando en la actualidad una superficie de 349.517,55 m2. Información que es corroborada por el levantamiento planialtimétrico realizado por la Ing. Paulina Guano, registro SENECYT: 1034-12-1184210; y la declaración juramentada realizada por la Dra. Olinda Paulina Guamán Chizaiza, Representante Legal y liquidadora de la Cooperativa de Vivienda Rural Rancho los Pinos.
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	SI DERECHOS Y ACCIONES NO
OTORGADO POR:	Graciela Calisto Enríquez, viuda de Espinosa	
A FAVOR DE:	Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos".	
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	09 de diciembre 1988	
NOTARIA:	Décimo Séptima - Dr. Nelson Galarza Paz.	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	22 de octubre de 1992.	
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	LINDERO NORTE	197,35m con Av. Simón
	LINDERO SUR:	420,72m con propiedad particular
	LINDERO ESTE:	2.277,12m con Vía a Conocoto y propiedad particular y el canal de riego Pitatambo; y,
	LINDERO OESTE:	1.841,89 con propiedad particular de la misma Cooperativa
	SUPERFICIE:	349.517,55 m2.

revisa

CERTIFICADO	Certificado de hipotecas y gravámenes No. C410373584001 de fecha 20 de octubre de 2016 en mismo que menciona que este lote queda prohibido de enajenar en garantía de las obras de urbanización
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5781971							
Clave Catastral:	32002 35 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)							
Lote mínimo:	25000 m2/ 1000 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A1(602-50)					
	SI	Lote mínimo:	25000 m2 / 600 m2					
		Forma de Ocupación:	(A) Aislada					
Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1							
Cambio de Clasificación de Suelo	NO	Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano					
Número de lotes	75							
Consolidación:	49,33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	N/A %	Bordillos	N/A%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	0.0%	Energía eléctrica	100%

Anchos de vías y Pasajes	Pasaje "E13D" de 6,00 m Pasaje "E13F" de 6,00 m Pasaje "E13G" de 6,00 m Pasaje "S22D" de 8,00 m Pasaje "S22C" de 3.50 m		Escalinata "S22C" de 6,00 m
Área Útil de Lotes:	278.706,96	m ²	79.74%
Área de Vías y Pasajes:	4.759,65	m ²	1,36%
Área Verde y Comunal:	40.526,66	m ²	11,59%
Faja de Protección Oleoducto:	7.841,64	m ²	2,25%
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes:	6.302,16	m ²	1,80%
Faja de Protección Canal de Agua en Lotes:	9.476,65	m ²	2.71%
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):	96,85	m ²	0.03%
Área Afectación Intercambia	1.806,98	m ²	0.52%

dor Vial:			
Área bruta del terreno (Área Total):	349.517,55	m ²	100,00%

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	40.526,66	m ²	14,54 %
---------------------------------------------------------------	------------------	----------------	----------------

Área Verde y Comunal					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Sur:	Pasaje S22C Lote "71" Lote "71" Lote "72" Lote "72" Pasaje S22D Pasaje S22D Propiedad Particular	207,28 m. 31,25 m. 12,83 m. 15,59 m. 52,64 m. 6,18 m. 8,00 m. 61,53 m.	395,30 m.	
	Este:	Propiedad Particular y Vía a Conocoto	---	71,42 m.	
	Oeste:	Intersección entre Vía Conocoto y Pasaje S22C	---	0,00 m.	

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	15,35 m	
	Este:	Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto Vía Conocoto	402,23 m. 90,44 m. 46,35 m. 53,69 m.	592,71 m	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	413,02 m.	

Área Verde 2'		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	10,27 m	
	Sur:	Pasaje S22C	---	138,89 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	170,73 m.	
	Oeste:	Escalinata S22C Pasaje E13F Lote 70 Lote 70 Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular Propiedad Particular	28,95 m. 38,41 m. 33,55 m. 34,33 m. 7,18 m. 47,82 m. 82,36 m. 62,01 m.	334,61 m.	

Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Pasaje E13F	---	82,12 m	
	Sur:	Lote 28 Lote 29	29,45 m. 34,44 m.	63,89 m	
	Este:	Intersección entre el Lote 29 y Pasaje E13F	---	0,0 m	
Oeste:	Propiedad Particular	---	64,83 m.	1.789,26m2	

Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Lote 74	---	19,10 m	
	Sur:	Faja de Protección Oleoducto	---	14,14 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	97,52 m	
Oeste:	Pasaje E13G	---	102,03 m.	817,19m2	

Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 2	---	15,35 m.	96,85m ²
	Sur:	Área Verde 2`	---	10,27 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	27,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	6,93 m.	

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	2	524.38
	3	515.01
	4	505.79
	6	515.33
	12	525.00
	13	500.30
	15	481.88
	16	487.32
	17	483.20
	18	488.44
	19	480.95
	20	481.98
	21	477.71
	22	485.23
	23	474.43
	25	471.13
	26	478.00
	27	474.44
	29	507.68
	30	527.47
	31	510.46
	32	496.25
	33	493.30
	34	497.63
	35	491.51
	36	490.23

37	491.41
38	491.01
39	488.60
40	491.84
41	485.32
42	483.01
47	533.04
54	524.11
55	522.94
58	538.60
59	514.24
60	510.46
61	516.12
62	501.88
63	524.50
64	520.92
65	511.83
66	505.76
67	516.30
68	487.80
73	420.19
74	535.14

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando No-TV-173-2016 de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico de Riesgos No.0183- AT-DMGR-2016, con fecha 22/12/2016. • Informe Nomenclatura Vial, Oficio No. 0461-GP 005145, de fecha 19 de Octubre de 2016, emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. • Informe Técnico No. 106-AHH-2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15/12/2016. • Informe Técnico Provisional de Accidentes Geográficos Oficio 1653 AG del 08/12/2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none">• Oficio Nro. ARCH-DCTH-2017-0036-OF, del 24 de enero de 2017 donde se especifica el paso del Oleoducto y Poliducto, emitido por el Director de Control Técnico de Hidrocarburos• Informe técnico N° 03 UERB-Q 2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 6 de Marzo de 2017 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none">• No.604449 del Predio No. 5781971 de fecha 12/12/ 2016. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Paulina Guano, con fecha 06 marzo de 2017.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100% y Alcantarillado 100%.
- 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "E13D" de 6,00 m., Pasaje "E13F" de 6,00 m., Pasaje "E13G" de 6,00 m., Pasaje "S22D" de 8,00m., Pasaje "S22C" de 3,50 m. y Escalinata "S22C" de 6,00 m.
- Número total de lotes es de 75, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según área de escritura para el Predio 5781971 es de 83,5 hectáreas, sin embargo el área a regularizar es de 349.517,55 metros cuadrados lo que representa el remanente de las dos etapas regularizadas; y el área establecida en el levantamiento planimétrico de 349.517,55 metros cuadrados, se establece la existencia de igualdad

entre el área a regularizar y el levantamiento topográfico del lote global, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en A6(A25002-1.5) para el lote 75, con área de lote mínimo 25000 m², uso principal del suelo (PE/CPN) Protección ecológico/Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y mantener la clasificación del suelo en (SRU) Suelo Rural.
- Cambiar la zonificación a A1(A602-50) para los lotes del 1 al 74, con área de lote mínimo 600 m², uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y mantener la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.0183-AT-DMGR-2016, de fecha 22/12/2016, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la Parroquia Quitumbe, 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 Coop. De Vivienda “Rancho Los Pinos” de la parroquia de Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha 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 el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe se contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

7 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 el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) aprobado el 25 de julio del 2016; Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental 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, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo-resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), 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 con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario

deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de talud/cortes de tierra, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y circulan por el sector.
- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumando a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir la obras de mitigación necesaria en sus viviendas.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo; Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidas por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones

verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- 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.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinado, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia generan mayor inestabilidad de terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe

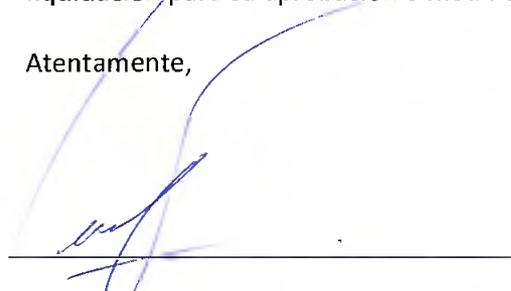
correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la lata probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.”

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: Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación a favor de la **Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Pablo Melo O.
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	07/03/2017	

INFORME TÉCNICO
 Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
 Fecha de inspección: 25/10/2016

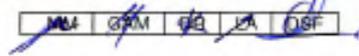
1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 776600 Y: 9967932 Z: 3093 msnm aprox.	QUITUMBE	QUITUMBE	COOP. DE VIVIENDA "RANCHO LOS PINOS"

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
En el flanco derecho de la av. Simón Bolívar sobre la franja de protección ecológica.	Regular		OF. No.-UERB-1341-2016	2016-540855
	Irregular			
	En proceso de regularización	X		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos". Clave catastral: 3200235001 Clave predial: 5781971			

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	74 lotes en el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe cuenta con una área total de 346.372,43 m ² incluido el lote 75 considerado como área de protección ecológica Quitumbe.
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de 30% Residencial Urbano 1 y 70% de Protección ecológica- Conservación Patrimonio Natural.
Relieve	El barrio se localiza dentro de la Parroquia Quitumbe. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 3140 m.s.n.m. y los 3030 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 110 metros. El terreno presenta dos pendientes: ladera con moderada pendiente y ladera con fuerte pendiente; con una inclinación que va desde el 25% al 60% o de 16 a 40 grados en su superficie.
Número de Edificaciones	33
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)	



	<p>armado, la cubierta superior cuenta con planchas de zinc sujeta con bloques; el tercer bloque posee un sistema de muros portante de bloque, cubierta con correas de madera que soportan planchas de fibrocemento; el cuarto bloque cuenta con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque, cubierta con planchas de zinc. Los bloques descritos no cuentan con la cimentación adecuada, además de presentar varias patologías estructurales; la edificación se halla delimitada por un cerramiento con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque y ladrillo fijada con mortero.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de dos plantas constituidas por un sistema de pórticos de hormigón armado, la primera planta consta de una losa de hormigón armado, mientras que la planta superior de una cubierta con correas de madera y planchas de zinc; tiene mampostería de bloque fijada con mortero. • Edificación en proceso de construcción que consta de un sistema de pórticos y losa de hormigón armado. • Se observó que las edificaciones son construidas junto a cortes de tierra/taludes sin contar con elementos estructurales adecuados que soporten el empuje del suelo, el cual se incrementa por su saturación, debido a la existencia de descarga de aguas directamente sobre el terreno, además de no poseer las obras de mitigación necesarias. <p>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.</p>				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		10	40	50	
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	<p>Cimientos: Debido a que las edificaciones se encuentran construidas el tipo de cimentación no se pudo identificar ya que se hallan bajo tierra.</p> <p>Columnas-Vigas: Acero de refuerzo longitudinal y transversal (estribos), hormigón simple, construcciones informales de madera.</p> <p>Bloque y ladrillo trabado en sustitución de columnas; el mismo que funciona como una estructura de muro portante.</p> <p>La estructura de algunas viviendas presenta irregularidad en planta y elevación por ejemplo se visualizó asimetría ya que las plantas superiores son más grandes que la planta baja.</p>		Mampostería de bloque, ladrillo, Madera.	Losa de hormigón armado. Planchas de fibrocemento ó zinc, con correas de madera.	
Uso edificación	Vivienda				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si (Informal)	50%	50%	NO	NO
Otro tipo de información física relevante	<p>Su acceso es por la av. Simón Bolívar, calle S-21A (de la segunda etapa); es de tierra afirmada, se encuentran sin trabajos técnicos y no posee obras para el manejo de aguas de escorrentía.</p> <p>Existen taludes desprotegidos por los cortes del terreno para la apertura de calles y pasajes; en la sub división el predio número 75 está en área de protección. Existen árboles de eucaliptos talados para madera, quema de vegetación rastrera, y asentamientos informales.</p> <p>Se pudo evidenciar deforestación de la cobertura vegetal, para construcciones informales y cultivos de ciclo corto junto a los taludes verticales desprotegidos.</p> <p>La Luz eléctrica y el servicio de agua potable son de carácter informal.</p> <p>Por el centro del área en estudio atraviesa el canal del Poliducto.</p> <p>Limita con el canal de agua Pita tambo.</p>				

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS
3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Se han registrado eventos dentro de un diámetro de 1Km del AHHC.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Inundación	2011	Octubre	Av. Simón Bolívar (Catacuango)	612 metros
Inundación	2011	Abril	Pana sur Tambillo (Eloy Alfaro)	660 metros
Derrumbe	2012	Enero	Av. Simón Bolívar	602 metros

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica	Incendios Forestales
	X	X	X	X
Tipo	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de ceniza	Incendios
	Alta a Muy Alta	Alta	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.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona que presenta un valor de **susceptibilidad a movimientos en masa de Alta (58%) y Muy Alta (42%)** distribuido por toda la zona de estudio. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Medianamente favorable (100%)** en el sector; de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a Cangahua sobre sedimentos Machangara, de una compactación media baja, altamente afectadas por procesos erosivos principalmente por acción del agua y el viento, que se han depositado sobre materiales volcánicos. El material en condiciones secas, presenta característica geotécnica favorable, en condiciones saturadas sus propiedades geotécnicas decrecen y son susceptibles a generar fenómenos de inestabilidad de terrenos superficiales que destruyen viviendas de construcción precarias, artesanales y servicios básicos. Toda la secuencia se encuentra cubierta por una capa de suelo de coloración café, ligeramente amarillenta, con gravas de pómez y arenas limosas dentro de este depósito. Es de baja plasticidad y de poca humedad, la Cangahua es un material poco homogéneo con bastante limo y arena y una taza baja de arcilla, contiene aproximadamente 55% de limo, 15% de arcilla y 30% de arena.

Factores agravantes/atenuantes

1	Altura del talud		Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente		Estado del Talud		Tipo de Caudal		Estabilidad		Agua / Suelo	
1	0-5		< de 30°		< 10 m		No fisurado		Seco	X	Estable		No/Seco	
2	5-10	X	de 30° a 45°	X	10-50 m		Regular	X	Ocasional		Poco estable	X	Humedecido	X
3	10-20		de 45° a 60°		50-100 m	X	Escombros		Permanente		Inestable		Afloramiento	
4	>20-30		de 60° a 90°		>100 m		Fisurado		Crecido		Crítico		Si/Saturado	

En la actualidad:

- Litología: Cangahua sobre sedimentos Machangara.
- Cobertura de suelo: Arbustos, pastos propios del lugar y cultivos de ciclo corto.
- Uso del suelo: Residencial Urbano 1 y Protección ecológica- Conservación Patrimonio Natural.
- Drenajes: Naturales dentro del barrio "Rancho Los Pinos" de Quitumbe, se observa por el trazo y corte del terreno y de las vías, drenajes de surcos que recorren a favor de la pendiente.

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/s² (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

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

Volcán Cotopaxi

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

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

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado Complejo Volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 13 km al Occidente del límite urbano del DMQ. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. Además, hacia el lado occidental del volcán (cuenca del río Cinto) han descendido importantes flujos piroclásticos y lahares primarios asociados a estas erupciones. No obstante, el volcán Guagua Pichincha ha experimentado erupciones con índices de explosividad que han variado entre niveles 1 a 5 en los últimos 2.000 años (Robin et al., 2008), por lo que representa una amenaza importante para el DMQ, principalmente por fenómenos como fuertes caídas de ceniza y lahares secundarios.

El fenómeno volcánico que podría afectar de manera general a la Parroquia Quitumbe (y a todo el sur del DMQ) durante una erupción importante de este volcán es la caída de ceniza. El nivel de afectación ante este fenómeno dependería de la magnitud de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva y de la dirección y velocidad del viento predominante en dicha altura, lo cual podría generar la acumulación de ceniza desde algunos milímetros hasta pocos centímetros.

Es importante mencionar que existen otros volcanes alejados del DMQ que ya causaron afectaciones por caída de ceniza en años recientes (Reventador, Noviembre de 2002).

Volcán Reventador

Se encuentra ubicado a 90 km al Este de Quito y es en la actualidad uno de los tres volcanes en erupción del Ecuador, este complejo volcánico está constituido por dos edificios, uno antiguo que ha sufrido dos colapsos sectoriales dejando un gran escarpe de deslizamiento; y el cono actual que ha crecido dentro del anfiteatro dejado por dichos deslizamientos, se caracteriza por presentar una composición principalmente andesítica y andesítica basáltica. La actividad volcánica de este volcán es poco conocida debido a su ubicación y las malas condiciones climáticas que impiden su correcta visualización. Se estima que ha tenido por lo menos 16 erupciones entre 1541 hasta la actualidad. Estas erupciones estuvieron caracterizadas por flujos piroclásticos menores, flujos de lava en bloques, flujos de lodo y caídas de ceniza (Hall et al., 2004).

La última erupción inicio en 2002 con una fase explosiva, generando una columna eruptiva de 16-17km y produjo un volumen de tefra que se dirigió hacia el Occidente del volcán. La caída de ceniza tuvo una afectación regional significativa, llegándose a medir entre 1 y 2 mm de ceniza acumulada en el DMQ.

4.1.4 Factores agravantes/atenuantes

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

Distancia del borde de quebrada	N/A
Pendiente	Una inclinación que va desde el 25% al 60% o de 16 a 40 grados en su superficie.
Profundidad de Quebrada	N/A
Cima de colina/loma	Ladera con moderada pendiente y ladera con fuerte pendiente;
Relleno de Quebrada	N/A

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Se manifiesta como elementos expuestos todos los predios y los pocos servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planialométrico enviado por la UERB y se comprobó con la visita de campo. Con respecto a la amenaza sísmica, todo el sector estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el centro y sur del DMQ.

Análisis que se expresa debido a que el relieve del terreno presenta las pendientes descritas desde una ladera con moderada pendiente y ladera con fuerte

pendiente. Esto conlleva a que la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) sea de **Alta a Muy alta**.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: En base a lo observado en campo, la mayor cantidad de construcciones presentan una **Vulnerabilidad Muy Alta**, por no contar con un diseño estructural, estudios de suelo, ni asesoría técnica; además se visualizó edificaciones construídas junto a cortes de tierra/taludes descubiertos, los mismos que no disponen de obras de mitigación necesarias.

Sistema Vial: La red vial principal que conduce hacia el área en estudio y los accesos hacia las viviendas es de tierra afirmada; todo el sector en análisis no cuenta con cunetas de conducción que permitan la adecuada evacuación del agua superficial de escorrentía razón por la cual se está generando infiltración misma que continuará deteriorando la estabilidad del suelo y aumentará la inestabilidad de los taludes que actualmente están desprotegidos; por esta razón representa una **Vulnerabilidad Muy Alta** en temporada de lluvias.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" que se encuentra dentro de la Parroquia Quitumbe, durante la visita técnica, se pudo observar que la población es de bajos recursos económicos y al momento no cuentan con los servicios básicos descritos.

La capacidad de respuesta ante un evento adverso (exposición a movimientos en masa, riesgo volcánico, riesgo sísmico) es baja, ya que en los predios no se visualizó señalética de ruta de evacuación, puntos de encuentro; además la accesibilidad vial es poco favorable.

También se manifiesta que carecen de transporte urbano directo. El área total del terreno es de 346.372.43 m² incluyendo las 33 edificaciones (construcciones mixtas y mediaguas) y los 41 lotes baldíos, lo que determina una consolidación es de 44% aproximadamente.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

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

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran viviendas con Alta vulnerabilidad.

Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la

probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha 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 el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

7 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 el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".
- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: Aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial (PMOT); Ordenanza Metropolitana Nº 127 Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) aprobada el 25 de julio el 2016; Régimen administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas Nº171 y Nº172, y sus Reformatorias Nº.447 y Nº.432);
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental 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 debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente - Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir esta disposición,
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con algún tipo de asesoría técnica, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para

que evalúe el estado actual de la vivienda y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de tierra/taludes, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarios, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y que circulan por el sector.
- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumado a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir las obras de mitigación necesarias en sus viviendas.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su *Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS*, debe cumplir las *Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales*, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- Realizar el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación 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 informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.
- 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.

- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la EPMAPS para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinada, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia genera mayor inestabilidad al terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la alta probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Entrada al AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia Quitumbe.





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



8.1.3 Servicios básicos en el sector existentes



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



8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

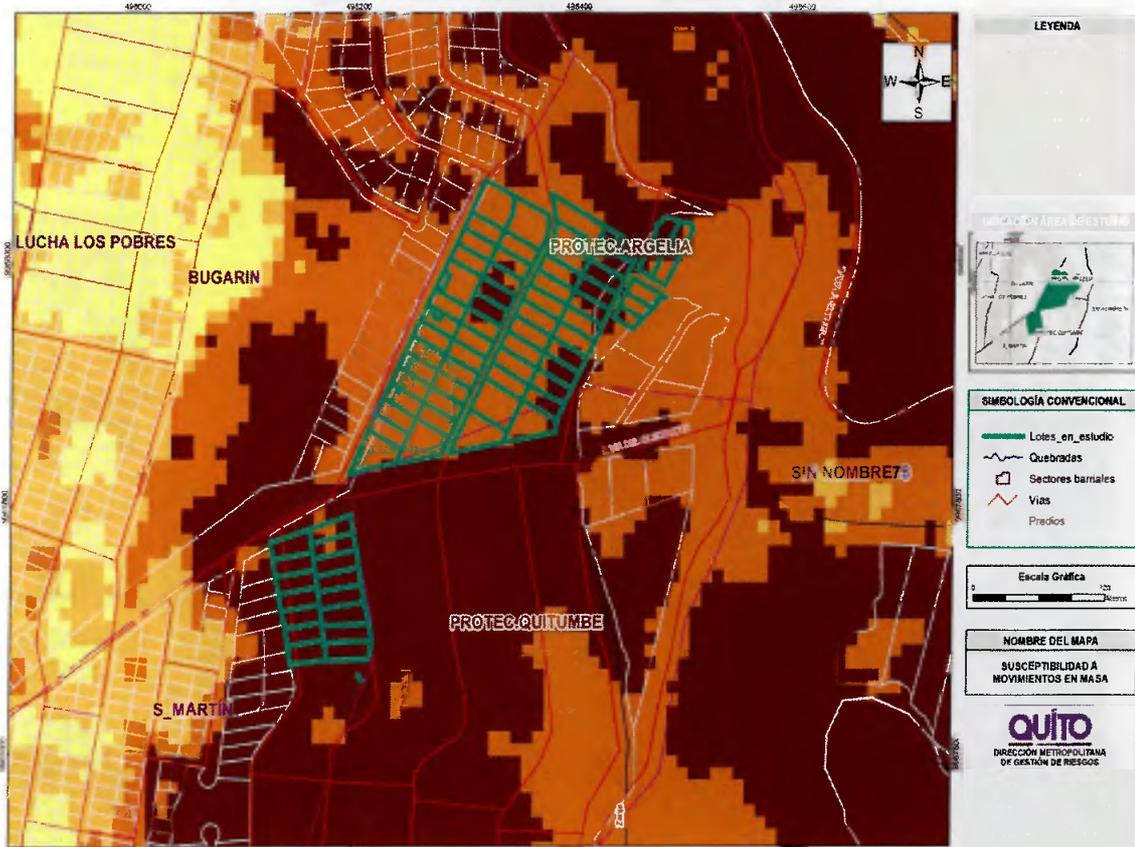


AHYCRANCHO LOS PINOS 3 - PARROQUIA QUITUMBE - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



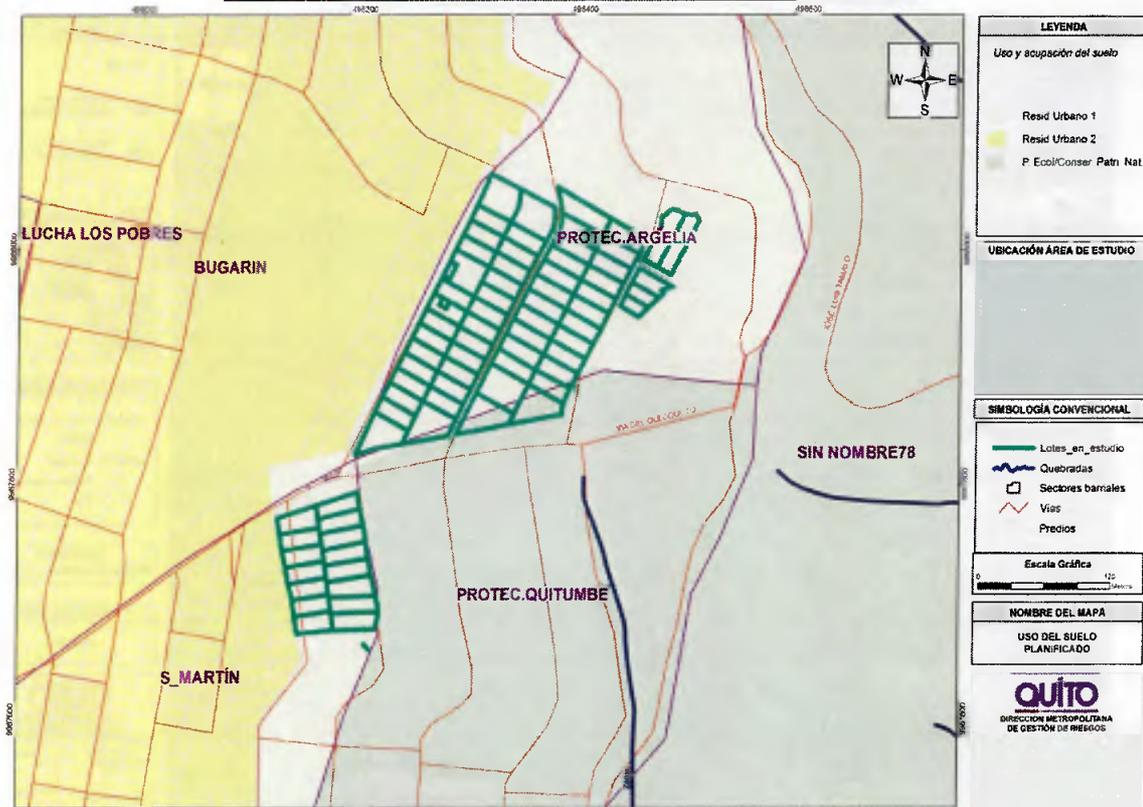
8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

AHHYCRANCHO LOS PINOS 3 - PARROQUIA QUITUMBE - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHYCRANCHO LOS PINOS 3 - PARROQUIA QUITUMBE - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



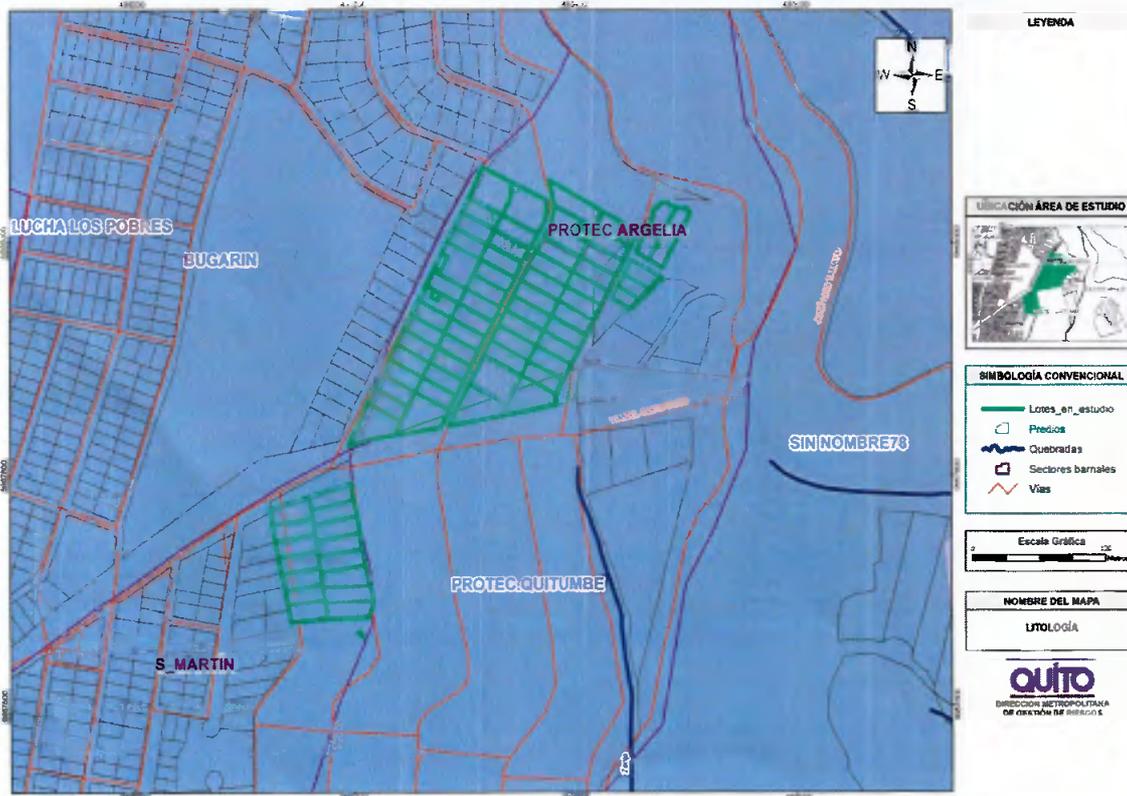
8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

AHHYCRANCHO LOS PINOS 3 - PARROQUIA QUITUMBE - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE

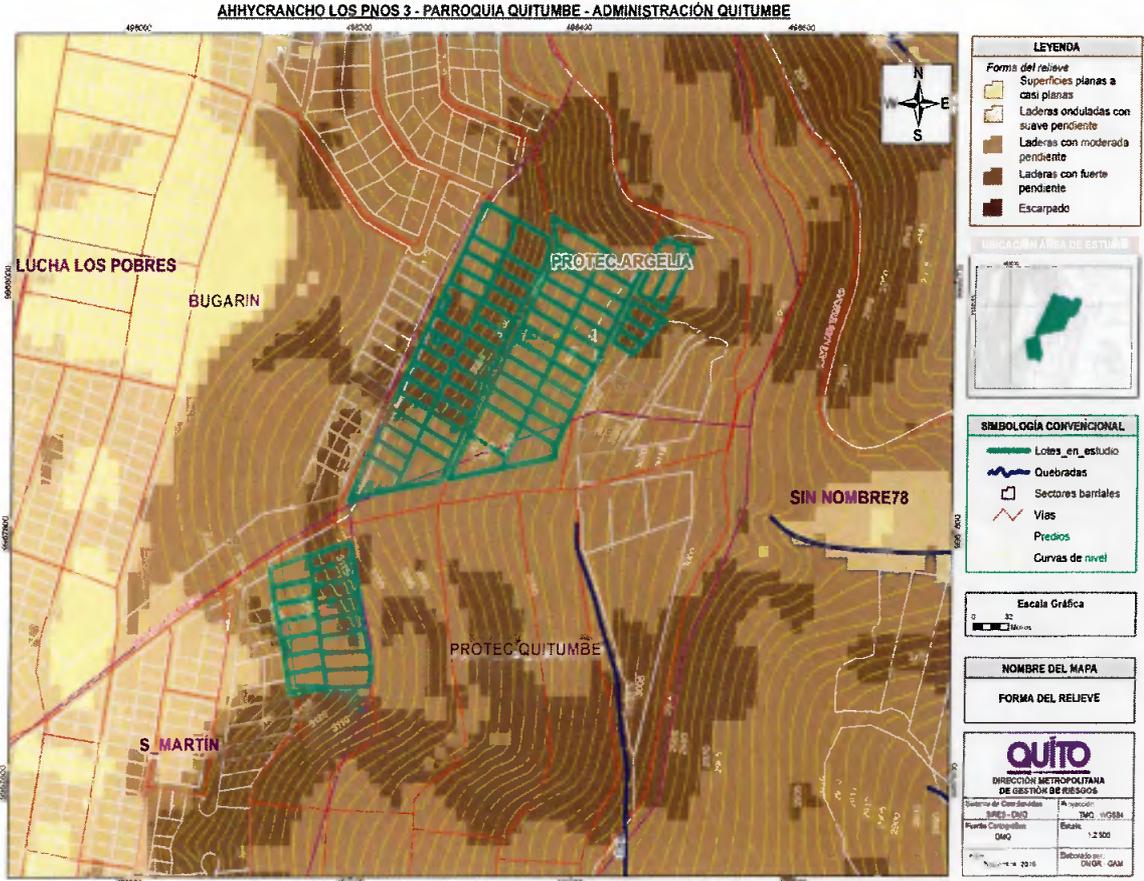


8.2.5 Litología

AHHYCRANCHO LOS PINOS 3 - PARROQUIA QUITUMBE - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.6 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Ing. Gestión de Riesgos DMGR	Inspección Técnica; Elaboración del Informe	25/11/2016 31/11/2016	
Ing. Gabriela Arellano	Ing. Geógrafa DMGR	Elaboración de Mapas	07/12/2016	
Ing. Daysi Remachi	Ing. Civil DMGR	Análisis estructural	07/12/2016	
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo DMGR	Revisión del Informe	14/12/2016	
Cnel. Dennis Suarez F.	Director DMGR	Aprobación del Informe	22/12/2016	