

**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-1832-2017 de 28 de diciembre de 2017, a fojas 179 del expediente, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"(S), se remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Las Palmeras" III Etapa, ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios.

1.2.- Mediante oficio No. A 0065 de 18 de enero de 2018, a fojas 182 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-0296 de 23 de enero de 2018, a fojas 183 del expediente, el Secretario General del Concejo Metropolitano realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

1.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 29 de junio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación de los predios sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios.

1.5.- En sesión extraordinaria realizada el 02 de octubre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Las Palmeras" III Etapa, ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios.

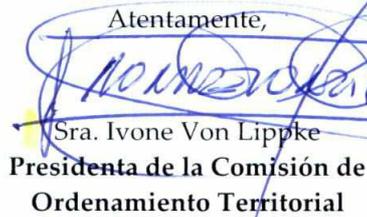
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

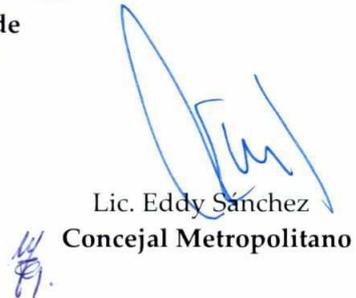
Mediante informe No. 10-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 157 - 166 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 02 de octubre de 2018, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5001724 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa, ubicado en la parroquia La Merced, a favor de sus copropietarios; y faculta la participación administrativa.


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Atentamente,

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


Lic. Eddy Sanchez
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Andino / I. Vallejo	GC	2018-11-08	

(2017-194164)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Ivone Von Lippke	9-11-2018		13-11-2018	
Mario Granda				
Eddy Sánchez			26/11/2018	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

156
ciento
cinuenta
y seis

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras” III Etapa, tiene una consolidación del 54.28%; al inicio del proceso de regularización contaba con 53 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 140 beneficiarios.

5

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

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras” III Etapa, 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*

155
ciento
cinuenta
y cinco

ORDENANZA No.

normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: “*Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...).”;*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Que, la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el

ORDENANZA No.

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, reunida el 12 de diciembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zonal Los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 10-UERB-OC-SOLT-2017, de 2 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Las Palmeras” III Etapa, a favor de sus copropietarios.

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

154
ciento
cinuenta
y cuatro

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5001724 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LAS PALMERAS" III ETAPA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras" III Etapa, ubicado en la parroquia antes Alangasí hoy La Merced, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A8(A603-35); A3(A2502-10); A31PQ
Lote mínimo:	600m ² ; 2500 m ² ;
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada; (A) Aislada
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial; (AR) Agrícola Residencial; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.
Número de lotes:	35

ORDENANZA No.

Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	62.444,60m ²
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas:	2.123,74m ²
Área de Afectación Vial (MACROLOTE)	3.948,81m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 1	293,60m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 2	735,72m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 3	4.704,98m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 4	1.471,76m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 5	891,90m ²
Área Verde Y Equipamiento Comunal 6	3.738,68m ²
Área a ser Transferida al Municipio 1 (Protección de Quebrada)	9.154,09m ²
Área a ser Transferida al Municipio 2 (Protección de Quebrada)	3.697,61m ²
Área Protección de Talud (Lotes)	1.625,28m ²
Área bruta del terreno (Área Total)	94.830,77m ²

El número total de lotes es de 35, signados del uno (1) al treinta y cinco (35) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 modificarán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A1(A602-50) / A31(PQ); LOTE MINIMO: 600m²; FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.; CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural.

Los Lotes fraccionados 11, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 modificarán su zonificación conforme se detalla a continuación: ZONIFICACIÓN: A2(A1002-35) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 1000m², FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada ; USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial,

153
ciento
cinuenta
y tres

ORDENANZA No.

(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción el lote 5, 6, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Artículo 6.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Las Palmeras" III Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 11.836,64 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área Verde y Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		Área Verde y Equipamiento Comunal 1	Norte:	Lote N° 3	-
Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=16.20m		
Este:	Calle S4C	-	Ld=15.74m		
Oeste:	Propiedad Particular	-	12.78m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	Norte:	Lote N° 7	22.36m	Ld=67.00 m	735,72m²
		Lote N° 6	1.21m		
			15.72m		
			4.19m		
		Pasaje S4B	6.00m		
	Lote N° 12	17.52m			
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=62.22 m	
Este:	Lote N° 11	-	16.46m		
Oeste:	Calle S4C	-	Ld=11.14m		
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote N° 11	75.12m	Ld=393.04m	4.704,98m²
		Lote N° 13	38.31m		
			60.58m		
			3.63m		
		Lote N° 14	22.09m		
			4.93m		
		Lote N° 15	21.41m		
			15.14m		
		Lote N° 16	35.74m		
Lote N° 17	34.34m				

ORDENANZA No.

		Escalinata E3H Lote N° 24 Lote N° 26 Escalinata E4A	6.03m 28.20m 14.91m 27.61m 5.00m		
	Sur:	Protección de Quebrada Propiedad Particular	Ld=407.11m 15.49m 10.40	Ld=433.00m	
	Este:	Lote N° 27	-	24.10m	
	Oeste:	Lote N° 11	-	22.77m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 27 Lote N° 28 Lote N° 29 Lote N° 30 Lote N° 31	21.37m 8.14m 19.07m 8.60m 21.45m 0.88m 23.36m 4.58m 21.18m	Ld=128.63m	1.477,69m²
	Sur:	Protección de Quebrada	-	Ld=146.66m	
	Este:	Punto de Intersección entre Protección de Quebrada y Lote N°31	-	0.00m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Protección de Quebrada y Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	0.00m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Norte:	Calle S3B	-	Ld=63.71m	891.90m²
	Sur:	Protección de Quebrada	-	Ld=58.76m	
	Este:	Calle S3B	-	Ld=19.01m	
	Oeste:	Lote N°31	-	26.80m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	Norte:	Quebrada	-	10.32m	3.738,68m²

152
ciento
cinuenta
y dos

ORDENANZA No.

	Sur:	Calle S3B	-	Ld=32.66m
	Este:	Protección de Quebrada	-	Ld=233.24m
	Oeste:	Lote N°31	-	Ld=187.32m

Artículo 7.- De la faja de Protección de Quebrada (Área a ser Transferida al Municipio).- Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social “Las Palmeras” III Etapa, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 12.851,7m² de las Área a ser Transferida al Municipio establecidas en la faja de protección de Quebrada, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA A SER TRANSFERIDA AL MUNICIPIO					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área a ser Transferida al Municipio 1 (Protección de Quebrada)	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Ld=407.11m	Ld=619.27m	9.154,09m²
		Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Ld=146.66m 6.74m		
		Lote N°31	Ld=58.76m		
		Área Verde y Equipamiento Comunal 5			
	Sur:	Quebrada	-	Ld=612.95m	
Este:	Calle S3B	-	16.40m		
Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	15.49m		
Área a ser Transferida al Municipio 2 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	15.38m	3.697,61m²
	Sur:	Calle S3B	-	15.35m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=259.71m	
Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6		Ld=233.24m		

Artículo 8.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Los Chillos, caso contrario el

ORDENANZA No.

Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

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

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Las Palmeras” III Etapa, deberán cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 247-AT-DMGR-2017 del 28 de noviembre de 2017, el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la Parroquia Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Bajo Mitigable ante caída de ceniza.*

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Las Palmeras III Etapa”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

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

151
ciento
cincuenta
y uno

ORDENANZA No.

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Los propietarios/poseionarios del lote 16 que fue excavado y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas*

ORDENANZA No.

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

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia la quebrada colindante.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Las Palmeras III Etapa", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

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

150
ciento
cincuenta

ORDENANZA No.

lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio*

Cumplimiento de la normativa vigente:

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

Artículo 9.- De las vías y pasajes.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras" III Etapa, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 53 años de existencia, con 54.28% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías y pasajes que se aprueban son las siguientes:

ORDENANZA No.

Calle S4C	8.00m
Pasaje S4B	6.00m
Escalinata E3H	6.00m
Escalinata E4A	5.00m
Pasaje S3A	6.00m

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:

Aceras:	100%
Calzadas	100%
Bordillos	100%
Agua Potable	60%
Alcantarillado	60%
Electricidad	40%

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 cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras” III Etapa, 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 Los Chillos 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 civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social

149
ceto
water
y nuevo

ORDENANZA No.

denominado “Las Palmeras” III Etapa, 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 del fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Las Palmeras” III Etapa, 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 copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social “Las Palmeras” III Etapa, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

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

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

Artículo 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.

ORDENANZA No.

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

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

Abg. Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de
Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

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

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

148
creto
warede
y ocho

ORDENANZA No.

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

[Handwritten signature]
19/01/2018

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0065

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194164

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5001724, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras III Etapa"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0037 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5001724 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras III Etapa".

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,

[Handwritten signature]

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

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN
Fecha: 18 ENE 2018 Hora 16:139
Nº. HOJAS *DOS*
Recibido por: *[Handwritten signature]*

revisado
remite a C. U. Suels

Oficio No.: SG- 0296

Quito D.M., 73 FNE, 2018

Ticket GDOC: 2017-194164

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5001724, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0065, 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5001724, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras" III Etapa, a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

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

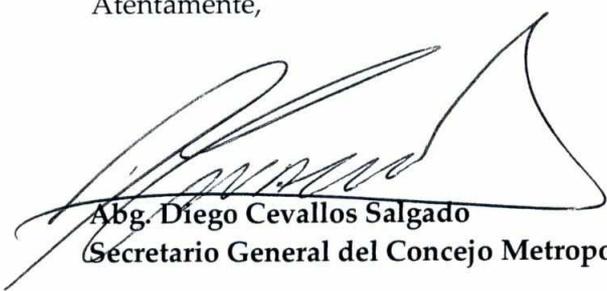
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión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

Página 1 de 2

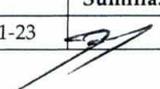
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2018-01-23	

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

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. El Lcdo. Pablo Melo, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1832-2017 de 28 de diciembre de 2017, a fojas 179 del expediente, remite el expediente íntegro No. 111 ZCH correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Las Palmeras III Etapa" ubicado en la parroquia La Merced, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0065 de 18 de enero de 2018, a fojas 182 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre al Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0296 de 23 de enero de 2018, a fojas 183 del expediente, la Secretaría General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para su conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 29 de junio de 2018, analizó la petición del Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

2. INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 10-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 157-166 del expediente, el Arq. Carlos Lizaraburu, Delegado de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	A1(A602-50); A2 (A1002-35); A31 (PQ)
	SI	Lote Mínimo:	600 m2; 1000 m2
		Formas de Ocupación:	(A) Aislada, (A) Aislada
		Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial, (AR) Agrícola Residencial (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

“(...)”

2.2. Mediante Informe Técnico N° 247-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1281, de 04 de diciembre de 2017, a fojas 10 del expediente, el Sr. Christian Rivera, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la parroquia La Merced, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la parroquia La Merced presenta Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ presentan Riesgo Moderado Mitigable ante caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Las Palmeras III etapa”, 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

2018

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 5001724 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras III Etapa" a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación así:

- Los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 modificarán su zonificación a A1 (A602-50) / A31 (PQ); Lote mínimo: 600m²; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; y,
- Los lotes 11, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, modificarán su zonificación a A2 (A1002) / A31 (PQ); Lote mínimo: 1000m²; Forma de Ocupación del Suelo (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural; Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

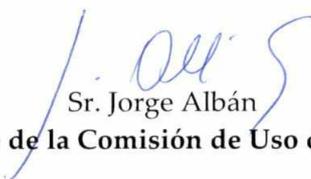
Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto (SRU) Suelo Rural.

Se aprueban por excepción los lotes 5, 6, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 10-UERB-OC-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constante en el informe N° 247-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1281, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. Se deja constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

Atentamente,


Sr. Jorge Albán
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)


 Sr. Marco Ponce
 Concejal Metropolitano


 Sra. Gissela Chalá Reinoso
 Concejala Metropolitana

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

(2017-194164)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sr. Jorge Albán	5-7-18		10-7-18	
Sr. Marco Ponce	10-7-18		13-7-18	
Sra. Gissela Chalá Reinoso	13-7-18		17-7-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

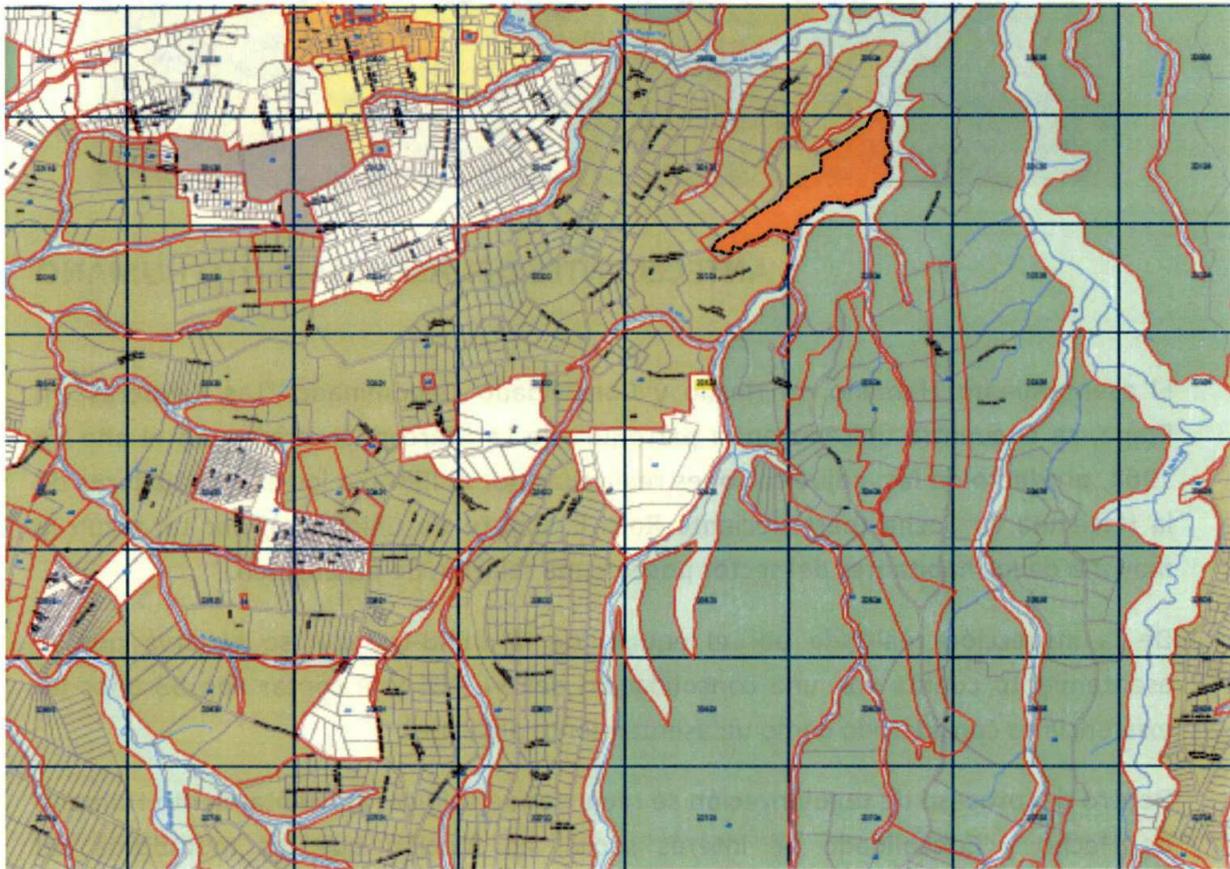
Revisado
0.1

166
creto
sesuta
y sus

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO: "LAS PALMERAS" III ETAPA, A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 111 ZCH
INFORME Nº. 10-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:

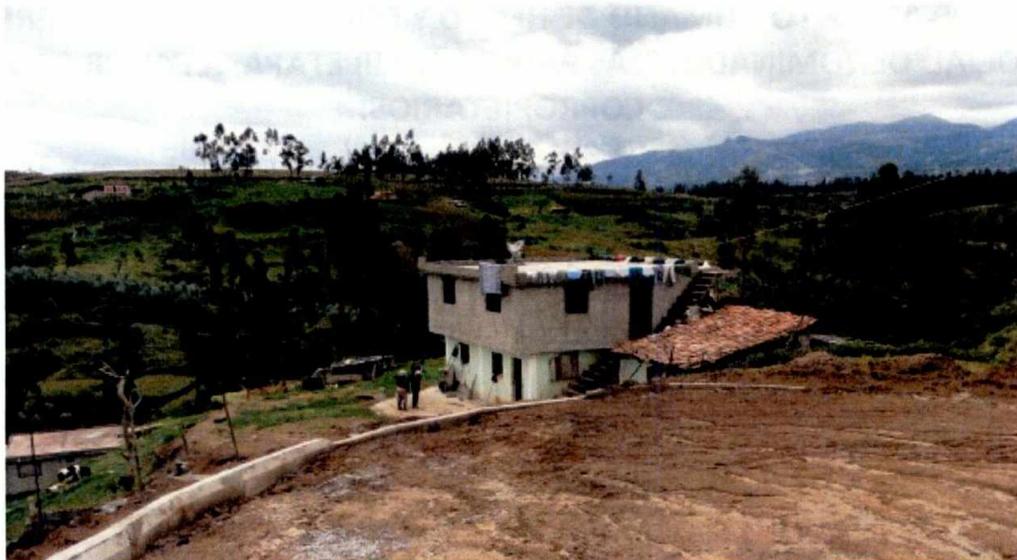


**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
"LAS PALMERAS" III ETAPA**

Parroquia: LA MERCED
Barrio/Sector: LAS PALMERAS
Administración Municipal: LOS CHILLOS

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patr. N
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Área promoción	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Múltiple	Resid Rural 1	

[Handwritten signature]



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado “Las Palmeras” III Etapa, se encuentra ubicado en la parroquia de La Merced, se origina en el año de 1964, producto de las adjudicaciones realizadas por el IERAC a los ex trabajadores de la Hacienda La Cocha (perteneciente Rosa E. Calisto de Chiriboga), por tal razón la mayoría de los habitantes del sector poseen una relación de parentesco.

De la inspección realizada por el equipo de la UERB-OC con se observa que el asentamiento cuenta con una consolidación del 54.28% y al contar con 53 años de existencia es considerado como un asentamiento ancestral.

Dentro del proceso de regularización se recomienda calificar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social, en función que los moradores del asentamiento, beneficiarios del proceso, son de escasos recursos económicos, la principal actividad económica del sector es la agricultura, albañilería o al comercio informal, por su parte las mujeres son amas de casas o empleadas domésticas; los servicios básicos del sector son deficientes, no cubren a todos los lotes, solamente a los que se encuentran colindando con las vías principales (alcantarillado y energía eléctrica); el asentamiento ha destinado ciertos espacios para las aéreas verdes, deportivas y comunales.

165
cento
sosten
y ciudad

Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales y los servicios básicos necesarios para poder mejorar su calidad de vida, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso al Señor Vinicio Chasipanta.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el proceso de regularización

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	"LAS PALMERAS" III ETAPA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. JUAN VINICIO CHASIPANTA ANGO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	53 AÑOS
CONSOLIDACION:	54.28 %
Nº DE LOTES:	35
No. COPROPIETARIOS	16
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	140
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none">• Oficio s/n del 31 de mayo del 2017, designando representante.• Listado de copropietarios.

INFORME LEGAL

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO
"LAS PALMERAS" III ETAPA**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras" III Etapa, se encuentra asentado sobre un macro Lote de terreno situado en la Parroquia La Merced, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

LOTE UBICADO EN LA MERCED

PARROQUIA LA MERCED

LINDEROS:

NORTE.- con terrenos de José Avelino Chasipanta, separado por una zanja y camino público.

SUR.- con terrenos erosionados de la Hacienda La Cocha y terrenos de Tomás Alquina.

ESTE.- con la quebrada profunda que separa los terrenos de José Lulluna y luego con zanja de Tomás Alquina.

OESTE.- con el camino público y terrenos de Nestor Chuquimarca, María y Benavides Chuquimarca

SUPERFICIE: 5 hectáreas 84 áreas

PROPIETARIOS:

A)

1. FABIAN MARCELO AVALOS ROBALINO Y ANA IBETH ADELAIDA PAEZ CALDERON
2. PABLO ANIBAL PALACIOS Y MARIA ELENA ORDOÑEZ LEGARDA
3. KENNETH RAYMOND FARR Y MARIA TERESA GARCIA DE FARR

B)

1. LUIS EFRAIN ANDRANGO CHASIPANTA, casado TATIANA ISABEL VIRACUCHA MAYGUA.
JUAN EDGAR ANDRANGO CHASIPANTA
2. AURELIO CHASIPANTA el 2.80%
MARIA SALOME CHASIPANTA ANGO el 2.70
MARIA HERMELINDA CHASIPANTA ANGO el 2.80%
MARIA TRANSITO CHASIPANTA ANGO el 2.70%
MARIA ELSA CHASIPANTA ANGO el 2.50%
MARIA MANUELA CHASIPANTA CHASIPANTA ANGO el 2.40%
FAUSTO FRANCISCO CHASIPANTA ANGO, el 2.50%
SEGUNDO JUAN CHASIPANTA ANGO, el 1.775%
3. LUIS ALBERTO ANGO ALQUINGA Y MARIA SEBASTIANA VILATUÑA ANGO
4. LUIS ALBERTO ANGO

FORMAS DE ADQUISICIÓN.-

A)

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 27 de diciembre de 2012, ante el Notario Segundo de Saquisilí, Doctor Kleber Quinatoa, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **17 de enero de 2013**; Aida Leonor Lafebre, divorciada vende a **FABIAN MARCELO AVALOS ROBALINO Y ANA IBETH ADELAIDA PAEZ CALDERON**, el **19.983%** de derechos y acciones en el lote de terreno ubicado en Alangasi. **habiendo** sido adquirido por la señora Aida Leonor Lafebre por compra a Celso Martínez y Sra. Según escritura del 11 de noviembre de 1999, ante la Notaría Vigésima Sexta, Dra. Cecilia Ribadeneira, inscrita el 19 de diciembre de 2000, aclarada el porcentaje en 19.983%).
2. Mediante escritura de compraventa celebrada el 16 de noviembre de 1999, ante el Notario

169
cinto
sesenta
y cuatro

Vigésima Sexta del cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **28 de diciembre de 2000**; Celso José Martínez Llerena y Giovanna Del Consuelo Pico venden a **PABLO ANIBAL PALACIOS Y MARIA ELENA ORDOÑEZ LEGARDA**, el (7.4%) **ACLARADA EL 2.38%** conforme escritura legalmente inscrita, derechos y acciones en el lote de terreno ubicado en Alangasi

3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 16 de noviembre de 1999, ante el Notario Vigésima Sexta Doctora Cecilia Rivadeneira, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **19 de diciembre de 2000**; Celso José Martínez Llerena y Giovanna Del Consuelo Pico venden a **KENNETH RAYMOND FARR Y MARIA TERESA GARCIA DE FARR**, el 7.14% de derechos y acciones en el lote de terreno ubicado en Alangasi. **Habiendo** sido adquirido Mediante escritura de compraventa celebrada el 29 de noviembre de 1991, ante el Notario Doctor Gustavo Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **2 de diciembre de 1994**; Presentación Ango Sosa y otros venden a Celso José Martínez Llerena, Casado, El 11.9% de derechos y acciones en el lote Superficie 1 Hectárea; Aclarada por escritura otorgada el 9 de Diciembre de 2002, ante el Notario Novena del Cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 25 de marzo de 2003.

3.1. Aclarada por escritura otorgada el 9 de Diciembre de 2002, ante el Notario Noveno Dr. Gustavo Flores, inscrita el 25 de marzo de 2003, que debido a un error matemático se hizo constar los porcentajes cuando en realidad son los siguientes:

- Al señor Farr y su cónyuge el **60.008%** del lote tres.
- A la señora **Lafebre** el **19.983%** del lote tres.
- Al señor **Palacios** **2.38%** del lote tres.

B)

1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 23 de diciembre de 2005, ante el Notario Cuarto Doctor Jaime Aillon, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **3 de julio de 2006**; María Facunda Ango Sosa, viuda, vende a **LUIS EFRAIN ANDRANGO CHASIPANTA**, casado con **TATIANA ISABEL VIRACUCHA MAYGUA**, Y **JUAN EDGAR ANDRANGO CHASIPANTA**, divorciado, el **20.175%** los derechos y acciones fincados en el lote Superficie 1 Hectárea.
2. Mediante escritura de compraventa celebrada el 27 de mayo de 1998, ante el Notario Décimo Sexto, Doctor Gonzalo Román, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **28 de enero de 2002**; María Fructosa Ango Sosa, viuda dona a favor de sus hijos; **Aclarada** Mediante escritura de compraventa celebrada el 15 de octubre de 2001, ante la Notaria Trigésima Primera Doctora Mariela Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **28 de enero de 2002**; María Fructosa Ango Sosa aclaran los porcentajes donados a favor de sus hijos: Aurelio Chasipanta el 2.80%, Maria Salome Chasipanta Ango El 2.70%, Hermelinda Chasipanta Ango El 2.80%, Maria Transito Chasipanta Ango El 2.70%, Maria Elsa Chasipanta

Ango El 2.50%, Maria Manuela Chasipanta Chasipanta Ango El 2.40%, Fausto Francisco Chasipanta Ango, El 2.50%, Segundo Juan Chasipanta Ango, El 1.775%, fincados en el inmueble situado en La Merced.

3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 29 de noviembre de 1991, ante el Notario Noveno Doctor Gustavo Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el **2 de diciembre de 1994**; Presentación Ango Sosa y otros venden a **MARIA SEBASTIANA VILATUÑA ANGO y LUIS ALBERTO ANGO ALQUINGA, casado**, los derechos y acciones equivalentes al **7.4%** fincados en el lote Superficie 1 Hectárea;
4. Adquirido mediante adjudicación según acuerdo y convenio protocolizado el 13 de enero de 1964, ante el Notario Dr. Jorge Lara, inscrita el **27 de enero de 1964**, la señora Rosa Elena Calisto propietaria de la hacienda la Cocha **adjudica** a favor de **LUIS ALBERTO ANGO** un Lote de terreno de una **Superficie de 5 Hectáreas 84 áreas**, situado en la parroquia La Merced, antes Alangasí.

POSESIONES EFECTIVAS

- a. Mediante Sentencia de Posesión Efectiva dictada por el Juez Tercero de lo Civil de Pichincha el 22 de octubre del 1979, inscrita el **6 de Noviembre de 1979**; se concede la Posesión Efectiva de los bienes de **Luis Alberto Ango Siñailin** a favor de sus hijos: MARIA FRUCTOSA, MARIA FACUNDA, PRESENTACION, JOSE ADOLFO ANGO SOSA, como cónyuge sobreviviente María Tránsito Sosa.
5. Mediante Posesión Efectiva otorgada el 4 de Noviembre del 2008, ante el Notario Noveno Dr. Juan Villacis, inscrita el **10 de Noviembre de 2008**; se concede la Posesión Efectiva de los bienes de **José Adolfo Ango Sosa** a favor de sus hijos: JUAN CAYETANO ANGO CHUQUIMARCA, JOSE VIRGILIO ANGO CHUQUIMARCA, MARIA AURORA ANGO CHUQUIMARCA Y JOSE FACUNDO ANGO CHUQUIMARCA. (De acuerdo al Registro de la Propiedad esta posesión no justifica el tracto sucesorio por lo que no consta en el Certificado de gravámenes)

CERTIFICADO DE GRAVAMENES	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO
PARROQUIA	ALANGASI
CERTIFICADO	C50011542001
FECHA	20/04/2017
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR
No.	PROPIETARIOS LUIS ALBERTO ANGO ALQUINGA MARIA SEBASTIANA VILATUÑA ANGO
	PORCENTAJE

1	KENNETH RAYMOND FARR Y MARIA TERESA GARCIA DE FARR	60.008	11.9
2	PABLO ANIBAL PALACIOS Y MARIA ELENA ORDOÑEZ LEGARDA	20.012	
3	FABIAN MARCELO AVALOS ROBALINO Y ANA IBETH ADELAIDA PAEZ CALDERON	19.983	
4	LUIS EFRAIN ANDRANGO CHASIPANTA, casado TATIANA ISABEL VIRACUCHA MAYGUA.		20.175
5	JUAN EDGAR ANDRANGO CHASIPANTA		
6	AURELIO CHASIPANTA	2,80	20.175
7	MARIA SALOME CHASIPANTA ANGO	2,70	
8	HERMELINDA CHASIPANTA ANGO	2,80	
9	MARIA TRANSITO CHASIPANTA ANGO	2,70	
10	MARIA ELSA CHASIPANTA ANGO	2,50	
11	MARIA MANUELA CHASIPANTA CHASIPANTA ANGO	2,40	
12	FAUSTO FRANCISCO CHASIPANTA ANGO	2,50	
13	SEGUNDO JUAN CHASIPANTA ANGO	1,775	
14	LUIS ALBERTO ANGO ALQUINGA y MARIA SEBASTIANA VILATUÑA ANGO		DERECHOS SOBRANTES
15	LUIS ALBERTO ANGO (DERECHOS SOBRANTES)		DERECHOS SOBRANTES

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	LUIS ALBERTO ANGO SIÑAILIN
	HEREDEROS	MARIA FRUCTOSA, MARIA FACUNDA, PRESENTACIÓN JOSE ADOLFO ANGO SOSA
	JUZGADO	3RO DE LO CIVIL DE PICHINCHA
	OTORGAMIENTO	22-oct-79
	INSCRIPCION	06-nov-79

OBSERVACIONES.-

VENTA DE PRESENTACION ANGO.- Existe una escritura de compraventa celebrada el 26 de febrero de 1991, ante el Notario Vigésimo Tercero, Doctor Roberto Arregui, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 30 de octubre de 1992; Guido Obando y Sonia Carpio, venden a **Diego Carpio Rodas, todos los derechos y acciones que tienen y pudieren tener (2800MTS)** fincados en el lote Superficie 1 Hectárea. (Sin embargo por no constar en la escritura antecedentes de la propiedad el Registro de la Propiedad no emite certificación dentro del predio a regularizar)

revisado

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Las Palmeras" III Etapa, se encuentra asentado sobre un macro lote de una Superficie 5 hectáreas 84 áreas, ubicado en la parroquia de La Merced, del Cantón Quito.

Adquirido mediante adjudicación según acuerdo, protocolizado el 13 de enero de 1964, ante el Notario Dr. Jorge Lara, inscrita el **27 de enero de 1964**, Rosa Elena Calisto propietaria de la hacienda la Cocha adjudica a favor de **LUIS ALBERTO ANGO**. Posteriormente se realizaron varias ventas en derechos y acciones por parte de algunos herederos.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en La Merced, adquirido mediante compra Luis Alberto Ango y otras ventas; Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5001724		
Clave Catastral:	22323 02 001		
REGULACIONES SEGÚN IRM.			
Zonificación:	A8(A603-35); A3(A2502-10); A31PQ		
Lote mínimo:	600m2; 2500 m2;		
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada; (A) Aislada.		
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial; (AR) Agrícola Residencial; (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.		
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural; (SRU) Suelo Rural; (SRU) Suelo Rural;		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	A1(A602-50); A2(A1002-35); A31 (PQ)
	SI	Lote mínimo:	600 m2; 1000m2
		Formas de Ocupación:	(A) Aislada, (A) Aislada
		Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial, (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.

162
ciento sesenta
y dos

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Cambio Clasificación del suelo	NO	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	35							
Consolidación:	54.28%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	0.00%	Bordillos	0.00%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	40%	Alcantarillado	40%	Electricidad	60%
Anchos de vías y Pasajes	CALLE CESAR CHIRIBOGA (pública) 12.00m PASAJE ALCIDES LOPEZ BORJA (pública) 6.00m CALLE S3B (pública) 12.00m		Calle S4C 8.00m Pasaje S4B 6.00m Escalinata E3H 6.00m Escalinata E4A 5.00m Pasaje S3A 6.00m					
Área Útil de Lotes	62.444,60		m2		65.85%			
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas	2.123,74		m2		2.24%			
Área de Afectación Vial (MACROLOTE)	3.948,81		m2		4.17%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	293,60		m2		0.31%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	735,72		m2		0.78%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	4.704,98		m2		4.96%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	1.471,76		m2		1.55%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	891,90		m2		0.94%			
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	3.738,68		m2		3.94%			

Área a ser transferida al Municipio 1 (Protección de Quebrada)	9.154,09	m2	9.65%
Área a ser Transferida al Municipio 2 (Protección de Quebrada)	3.697,61	m2	3.90%
Área Protección de Talud (Lotes)	1.625,28	m2	1.71%
Área bruta del terreno(Área Total)	94.830,77	m2	100.00 %

Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en Relación al Área Útil de los Lotes	11.836,64	m2.	18.96%
---	------------------	-----	---------------

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área Verde y Equipamiento Comunal 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 293.60m²
	Norte:	Lote N° 3	-	28.81m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=16.20m	
	Este:	Calle S4C	-	Ld=15.74m	
	Oeste:	Propiedad Particular	-	12.78m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 735,72m²
	Norte:	Lote N° 7	22.36m	Ld=67.00 m	
		Lote N° 6	1.21m		
			15.72m		
			4.19m		
	Pasaje S4B	6.00m			
	Lote N° 12	17.52m			

	Sur:	Propiedad Particular	-	Ld=62.22 m	
	Este:	Lote N° 11	-	16.46m	
	Oeste:	Calle S4C	-	Ld=11.14m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote N° 11	75.12m	Ld=393.04m	4.704,98m ²
		Lote N° 13	38.31m		
			60.58m		
			3.63m		
		Lote N° 14	22.09m		
			4.93m		
		Lote N° 15	21.41m		
			15.14m		
		Lote N° 16	35.74m		
		Lote N° 17	34.34m		
Escalinata E3H	6.03m				
Lote N° 24	28.20m				
Lote N° 26	14.91m				
Escalinata E4A	27.61m				
		5.00m			
	Sur:	Protección de Quebrada	Ld=407.11m 15.49m	Ld=433.00m	
		Propiedad Particular	10.40		
	Este:	Lote N° 27	-	24.10m	
	Oeste:	Lote N° 11	-	22.77m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 27	21.37m	Ld=128.63m	1.477,69m ²
		Lote N° 28	8.14m		
			19.07m		
		Lote N° 29	8.60m		
			21.45m		
		Lote N° 30	0.88m		
	Lote N° 31	23.36m			
		4.58m			
		21.18m			
	Sur:	Protección de Quebrada	-	Ld=146.66m	

	Este:	Punto de Intersección entre Protección de Quebrada y Lote N°31	-	0.00m	
	Oeste:	Punto de Intersección entre Protección de Quebrada y Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	0.00m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 5		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S3B	-	Ld=63.71m	891.90m²
	Sur:	Protección de Quebrada	-	Ld=58.76m	
	Este:	Calle S3B	-	Ld=19.01m	
	Oeste:	Lote N°31	-	26.80m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 6		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	10.32m	3.738,68m²
	Sur:	Calle S3B	-	Ld=32.66m	
	Este:	Protección de Quebrada	-	Ld=233.24m	
	Oeste:	Lote N°31	-	Ld=187.32m	

ÁREA A SER TRANSFERIDA AL MUNICIPIO					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área a ser Transferida al Municipio 1 (Protección de Quebrada)	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Ld=407.11m	Ld=619.27m	9.154,09m²
		Área Verde y Equipamiento Comunal 4 Lote N°31	Ld=146.66m 6.74m		

160
ciento
sesenta

		Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Ld=58.76m		
	Sur:	Quebrada	-	Ld=612.95m	
	Este:	Calle S3B	-	16.40m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	15.49m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área a ser Transferida al Municipio 2 (Protección de Quebrada)	Norte:	Quebrada	-	15.38m	3.697,61m ²
	Sur:	Calle S3B	-	15.35m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=259.71m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6		Ld=233.24m	

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para los lotes, de acuerdo al siguiente cuadro:

LOTES	ZONIFICACIÓN ACTUAL	LOTES	ZONIFICACIÓN PROPUESTA
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,	ZONIFICACIÓN: A8(A603-35) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 600m2 FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial,	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.	ZONIFICACIÓN: A1(A602-50) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 600m2 FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

24, 25, 26.	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural	11, 13, 14, 15, 16, 17.	(SRU) Suelo Rural ZONIFICACIÓN: A2(A1002-35) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 1000m2 FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural
-------------	--	----------------------------	--

27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.	ZONIFICACIÓN: A3(A2502-10) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 2500m2 FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	ZONIFICACIÓN: A2(A1002-35) / A31(PQ) LOTE MINIMO: 1000m2 FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (A) Aislada USO PRINCIPAL DEL SUELO: (AR) Agrícola Residencial, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (SRU) Suelo Rural
---	---	--	---

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima:

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:			
	ZONIFICACIÓN	LOTES	ÁREA (m ²)
EXCEPCIONES	A1(A602-50)	5	469.73
		6	470.00
		8	470.00
		9	470.47
		10	469.83
		12	524.85
		18	335.85
		19	335.85

		20	370.21
		21	374.18
		22	336.32
		23	336.62
		24	336.91

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 645637, de fecha 04 de Diciembre 2017 <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantación general / Ubicación / Cortes de Vías / Cuadro de Áreas y Linderos / Cuadro Resumen de Áreas / Cuadro Valorado de obras, firmado por el profesional Ing. Héctor Rodríguez con fecha Noviembre 2017. • 1 CD con archivo digital. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 647-GP003513, con fecha 29 de Agosto del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N° 10-UERB-OC-2017 de fecha 10 de Mayo del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORMES REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 1282-CT- DGT-AZCH, con fecha 11 de Diciembre del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 13578-2017-DMC, con fecha 27 Noviembre del 2017, que contiene la Resolución N° 464-2017 de fecha 10 de Noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, • Memorando N° 0161 EYSIG, con fecha 26 Junio del 2017, que contiene Informe Técnico de Accidentes Geográficos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGSG-DGMR-AT-2017-1281, de fecha 04 de Diciembre de 2017 e Informe No. 247-AT-DMGR-2017, fecha 28 de Noviembre
-----------------------	--

	del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
--	---

CONCLUSIONES

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: “Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No. 247-AT-DMGR-2017, fecha 28 de Noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la Parroquia Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC “Las Palmeras III Etapa” de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Bajo Mitigable ante caída de ceniza.

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Las Palmeras III Etapa”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

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

158 cinco cincuenta y ocho

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Los propietarios/poseionarios del lote 16 que fue excavado y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior*
- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su*

acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia la quebrada colindante.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC “Las Palmeras III Etapa”, se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC “Las Palmeras III Etapa”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

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

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.

- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Las Palmeras III Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO

- Los socios y copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las PALMERAS" III ETAPA, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, un total de 11.836,64m² y como Área a ser transferida al Municipio, un total de 12.851,70 m²

VÍAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Las PALMERAS" III ETAPA, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 53 años de existencia, con 54.28% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Las PALMERAS" III ETAPA, plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

SOLICITUD:

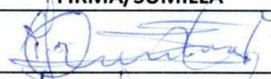
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Las

PALMERAS" III ETAPA, parroquia "La Merced", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	02/12/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOECER RESPONSABLE TÉCNICO	02/12/17	

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 07/10/2017

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 790965; Y: 9961454 Z: 2744 msnm aprox.	LOS CHILLOS	LA MERCED	LAS PALMERAS III ETAPA

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle principal Cesar Chiriboga	Regular		OF. N°. UERB -666-2017	2017- 072560
	Irregular			
	En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "LAS PALMERAS III ETAPA" Clave catastral : 22323 02 001 Numero predial: 5001724			

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	35 lotes, de AHHYC "Las Palmeras III Etapa" con un área total de 64.065,96 m ² según plano adjunto
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo Agrícola Residencial 100%
Relieve	Este asentamiento humano pertenece a la Parroquia La Merced. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2580 m.s.n.m. y los 2545 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 35 metros. Según el análisis cartográfico y observaciones en el sitio, el terreno presenta superficies con pendientes bajas (<5 grados) y con pendientes moderadas (10-15 grados).
Número de Edificaciones	18 lotes edificados; 24 construcciones según el plano adjunto Porcentaje de consolidación: 51% aproximadamente
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Mediaagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, es decir no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente, por lo cual, respecto a algunos de los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción no pudieron ser identificados.</p> <p>En el área en análisis se identificó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de muros portantes de bloque fijado con mortero, la cubierta cuenta con vigas y correas de madera que soporta el tejado; estas edificaciones no cuentan con acabados (enlucidos, pintura, otros) y presentan problemas de humedad. Edificaciones de una planta, construidas con sistemas de muros portantes de bloque fijado con mortero, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento o plancha de zinc presionadas empíricamente con bloque o madera, estas edificaciones no muestran acabados y tienen problemas de humedad. Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de muros portantes de adobe, cubierta con vigas y correas de madera sobre las cuales se apoya el tejado, la estructura presenta desprendimientos del adobe y no cuenta con acabados (enlucidos, pintura, otros). Edificaciones de una planta, conformadas con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, cubierta formadas con correas de madera y planchas de fibrocemento; estas edificaciones presentan problemas de humedad.

	<p>5. Edificaciones de una planta, constituidas con columnas de hormigón armado, mampostería de ladrillo fijado con mortero, la cubierta está formada con vigas y correas de madera que soportan el tejado.</p> <p>6. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos de hormigón armado, cubierta formada con correas de madera y planchas de fibrocemento, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua).</p> <p>7. Edificaciones de una planta, construidas con sistemas de pórticos (vigas - columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se identificó problemas de humedad, porosidad del hormigón y acero de refuerzo expuesto provocando deterioro (oxidación).</p> <p>8. Edificaciones de dos plantas construidas en desnivel, observándose una planta sobre el nivel del terreno y una planta bajo el nivel de la misma; estas edificaciones se conforman con sistemas de pórticos de hormigón armado, la primera planta cuenta con una losa de hormigón armado y la planta superior con una cubierta con correas de madera y planchas de zinc, la mampostería es de bloque fijado con mortero.</p> <p>9. Edificaciones de dos plantas conformadas con sistemas de pórticos y losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se observó que las edificaciones presentan problemas de humedad y porosidad en el hormigón.</p> <p>10. Edificaciones de un piso, conformadas con sistemas mixto, identificándose columnas de hormigón armado, mampostería de bloque ladrillo y adobe, losa de hormigón armado, esta estructura presenta problemas de humedad parcialmente cuenta con enlucidos, muestra porosidad en el hormigón y el acero de refuerzo está deteriorado (oxidado).</p> <p>11. Edificaciones de una planta conformadas con sistemas de pórticos (vigas - columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, sobre la losa se observó columnas de hormigón armado y parcialmente mampostería de bloque, todas las edificaciones no cuentan con acabados (enlucidos, pintura, otros).</p> <p>Edificación en proceso de construcción, conformada con sistemas de pórticos (vigas-columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, parcialmente consta con mampostería de bloque fijado con mortero. Además se identificó cerramientos construidos con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque y ladrillos fijados con mortero.</p>				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		40	40	20	
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	Sistema de pórticos (columnas, vigas) y losas de hormigón armado. Paredes portantes de bloque		Mampostería de bloque y ladrillo unidos con mortero (arena, cemento, agua)	Losa de hormigón armado, Cubierta con correas metálicas y planchas de zinc, planchas de fibrocemento, tejado.	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Si, informal	Si, informal	No	No	No
Otro tipo de información física relevante	Existe infraestructura poco eficiente para el manejo de aguas de escorrentía al interior de los pasajes, lo cual está provocando erosión en las calles. Su acceso principal para llegar al barrio es de tierra afirmada. La energía eléctrica y agua la reciben informalmente Existen cortes de terreno en laderas que generaron taludes				

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2016 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado casos dentro de un diámetro de 500 metros del AHHYC "Las Palmeras III Etapa".

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa.

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

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

Localmente, "Las Palmeras III Etapa" está ubicado en la vertiente izquierda de una quebrada, con una variación de pendientes entre zonas relativamente planas (lotes 1 a 7) y zonas con pendientes moderadas (10° a 15°; lotes 8 a 35). En el lote 16 existen cortes de terreno a manera de terrazas con taludes de 4 a 5 metros de altura sin ninguna estructura de protección, ni control de escorrentía en la parte alta, y al momento de la inspección se observó un nivel de humedad importante sin llegar a saturar el suelo. En otros lotes existen cortes con taludes de poca altura que no representan un factor de amenaza pero cuentan con una cobertura vegetal de tipo arbustivo y herbáceo que protege el suelo ante los efectos erosivos de la escorrentía pluvial.

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

Según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de Alta y muy alta susceptibilidad ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento) en su totalidad. Con esta información se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Alta** en el AHHYC "Las Palmeras III Etapa".

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. Adicionalmente, un sistema de

fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Ilaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Urvia y Coyago.

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

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Para analizar esta amenaza se enfocara el análisis de los dos 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

Su cráter está ubicado a 42 km al Sur de "Las Palmeras III Etapa" y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 27 km al Noroccidente de "Las Palmeras III Etapa" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente.

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

Con esta información se puede estimar que la **amenaza por caída de ceniza es Baja** para el AHHYC "Las Palmeras III Etapa" de la Parroquia La Merced.

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Debido a que la amenaza por movimientos en masa es **Moderada a Alta** se considera elementos expuestos a las viviendas colindantes con taludes antrópicos así como a las vías de tierra afirmada las cuales están sujetas a fuertes procesos de erosión.

Respecto a la amenaza sísmica, todo el asentamiento humano evaluado está expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se ubica en la parte sur del DMQ.

De la misma manera, todo el asentamiento humano se encuentra expuesto ante una potencial erupción volcánica, y consecuente caída de ceniza, de alguno de los centros eruptivos activos o potencialmente activos.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificaciones: En base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masa: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, se determinó que las ediciones de los lotes 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 27, 33, 34 presentan una vulnerabilidad física baja; las edificaciones de los lotes 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 29: una vulnerabilidad física moderada y las edificaciones del lote 16 presenta una vulnerabilidad física alta.
- Por eventos sísmicos: Analizando el sistema estructural de las edificaciones, irregularidades en planta y elevación, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entrepisos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció que las edificaciones indicadas en los numerales 7, 9, 11 del ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física moderada, las edificaciones de los literales 4, 5, 6, 8, una vulnerabilidad física alta; y, los ítem 1, 2, 3, 10, una vulnerabilidad física muy alta.
- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, sistema estructural, estado de conservación; las edificaciones indicadas en los numerales 7, 9, 11 del ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física baja, las edificaciones de los literales 1, 3, 4, 5, 6, 8 una vulnerabilidad física moderada; y, los ítem 2, 10 una vulnerabilidad física alta.

Sistema Vial: La red vial que conduce al espacio en estudio es regular con la rasante en tierra y no cuenta con sistemas de conducción de aguas lluvias, lo que determina una **Vulnerabilidad Alta** ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Las Palmeras III Etapa" se encuentra dentro de la Parroquia Merced, la población es de recursos económicos bajos a medios, cuentan con energía eléctrica y agua potable, pero no tienen alcantarillado, por lo cual desalojan las aguas servidas a un pozo séptico, se manifiesta que no poseen transporte urbano directo, el área total es de 64.065.96 m² incluyendo las 20 edificaciones, lo que determina una consolidación del 51.4% en función de los 35 lotes existentes.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Las Palmeras III Etapa" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representan alta amenaza, así como condiciones de baja exposición y vulnerabilidad, excepto en el lote 16 donde el riesgo es Alto Mitigable.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Las Palmeras III Etapa" de la Parroquia Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el AHHYC "Las Palmeras III Etapa" de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, presenta Riesgo Bajo Mitigable ante caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseionarios del lote 16 que fue excavado y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo de los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior
- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia la quebrada colindante.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Las Palmeras III Etapa", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Las Palmeras III Etapa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no

estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio

Cumplimiento de la normativa vigente:

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

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Acceso carrozable al AHHYC "Las Palmeras III Etapa"

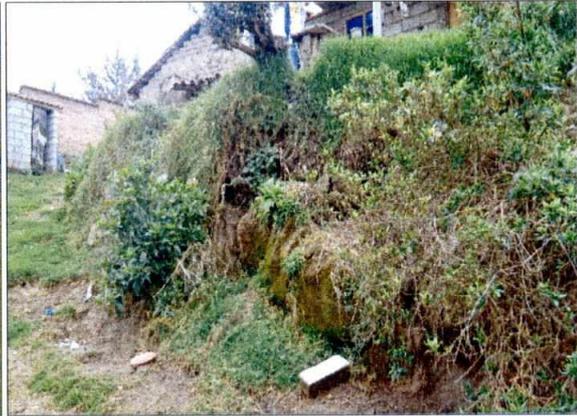


8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área de estudio y servicios básicos en el sector.

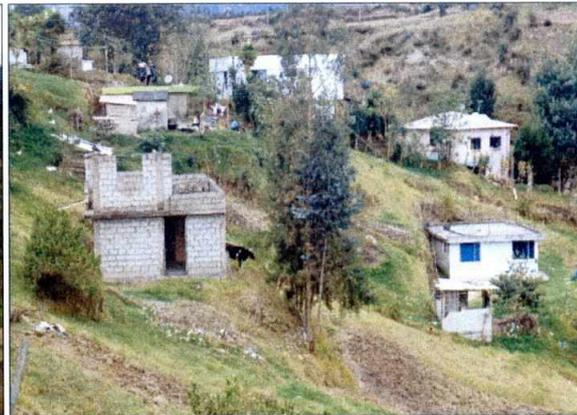


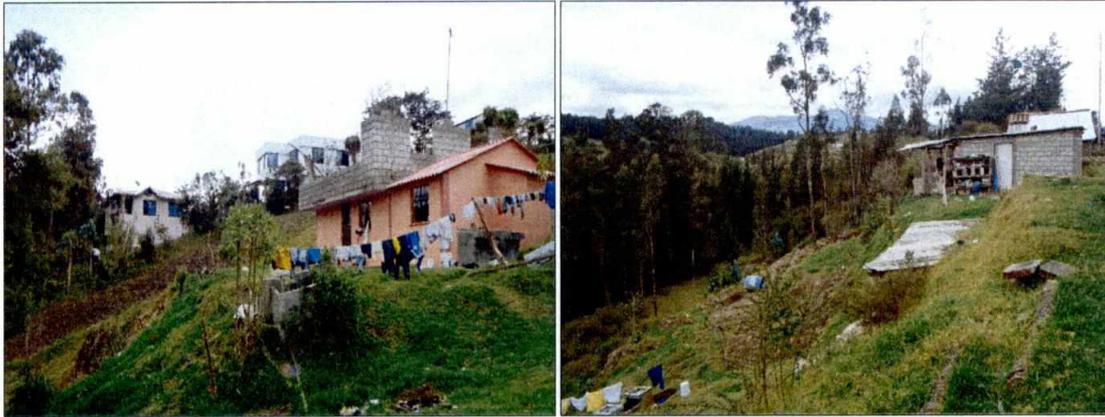
8.1.3 Cortes de terreno en Lote 16





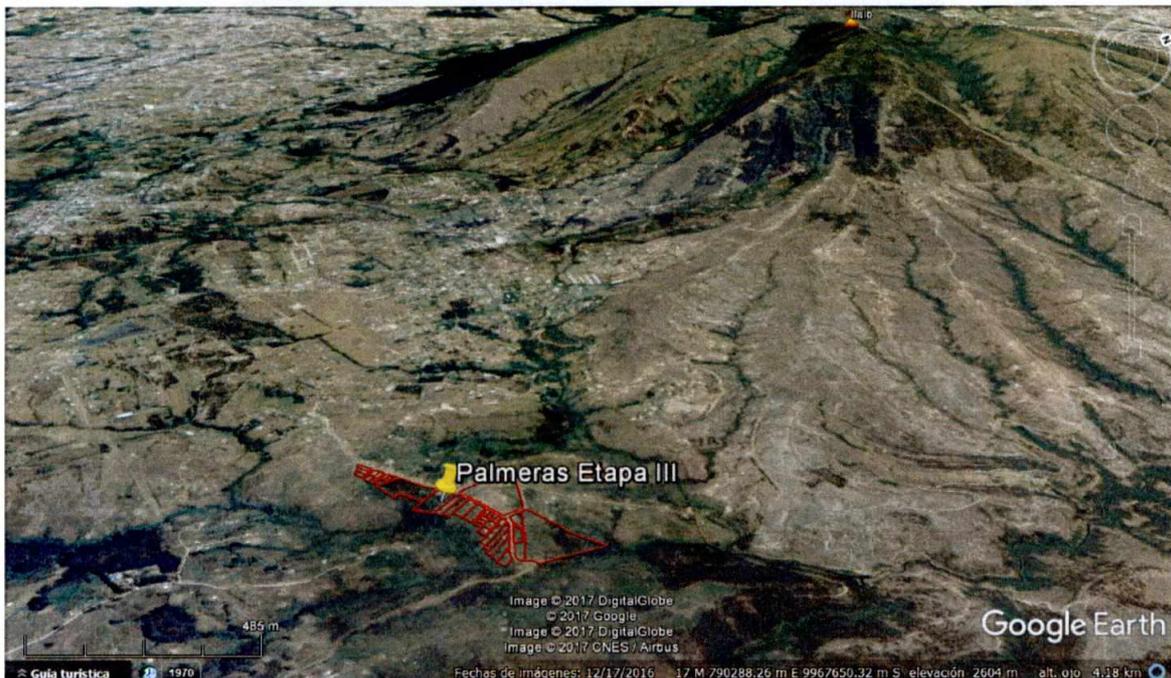
8.1.4 Pendientes del sector

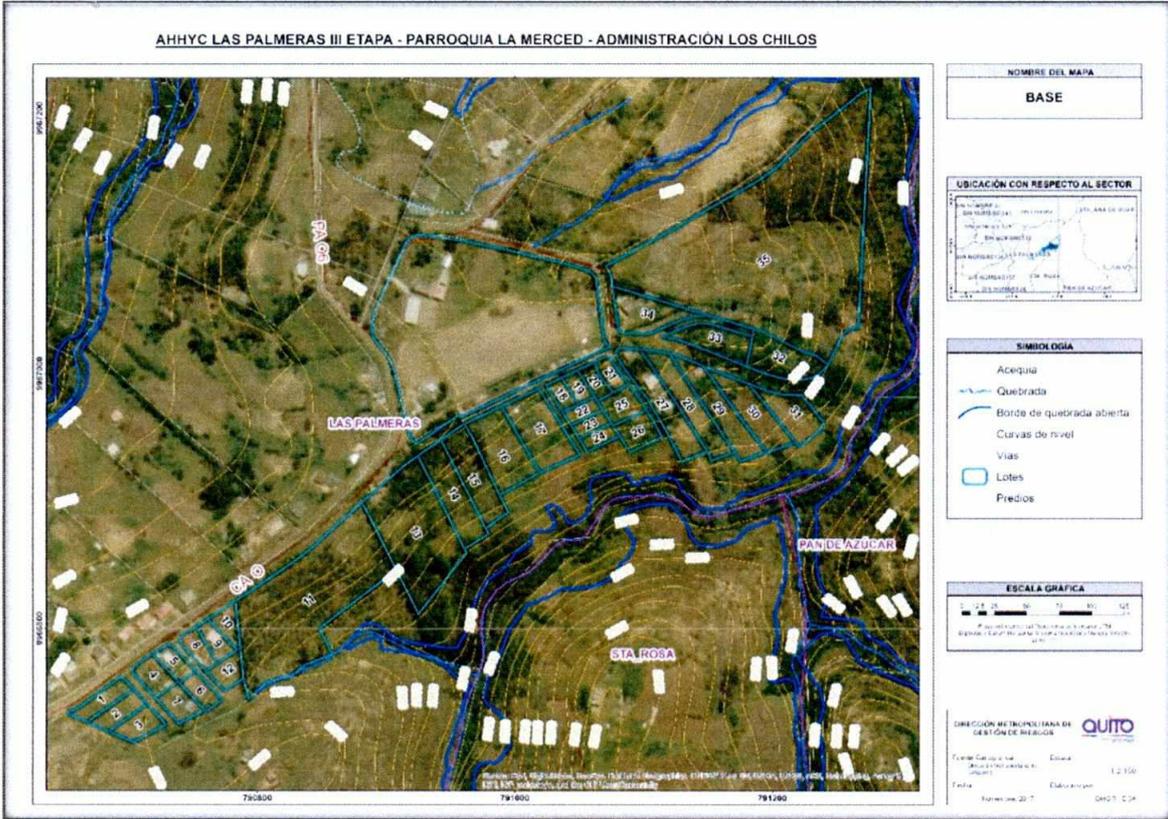




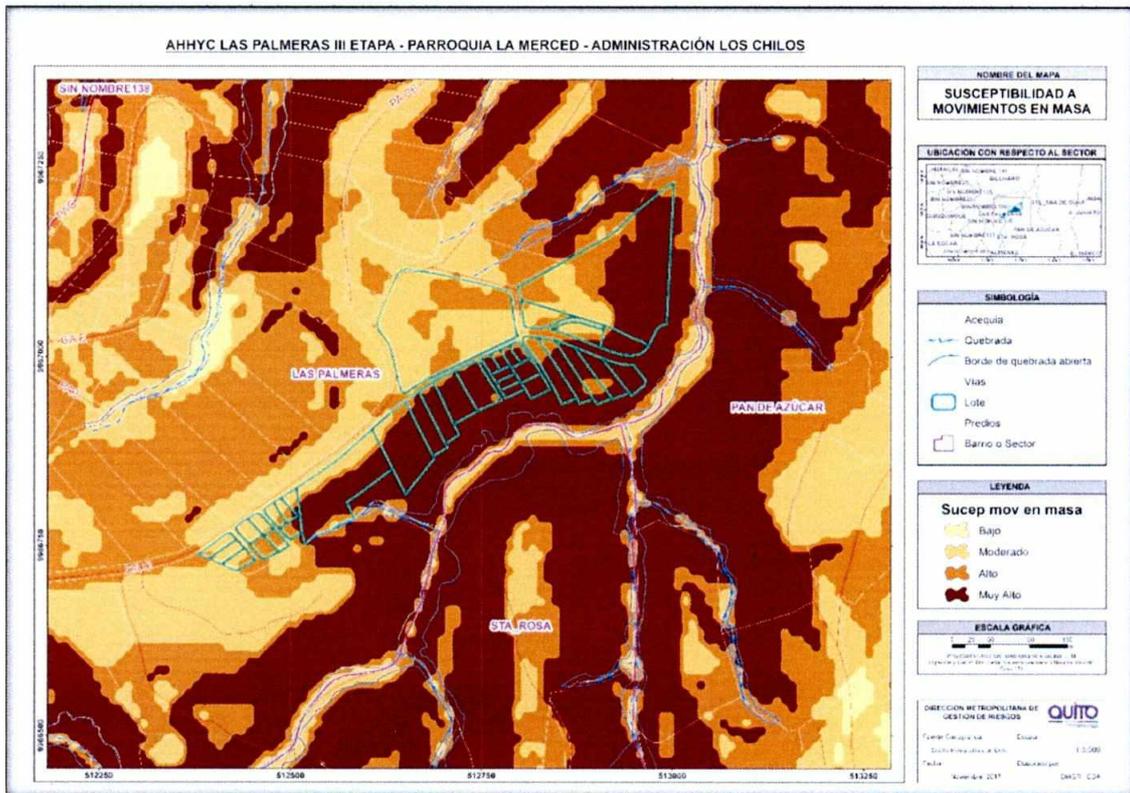
8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación y cartografía base

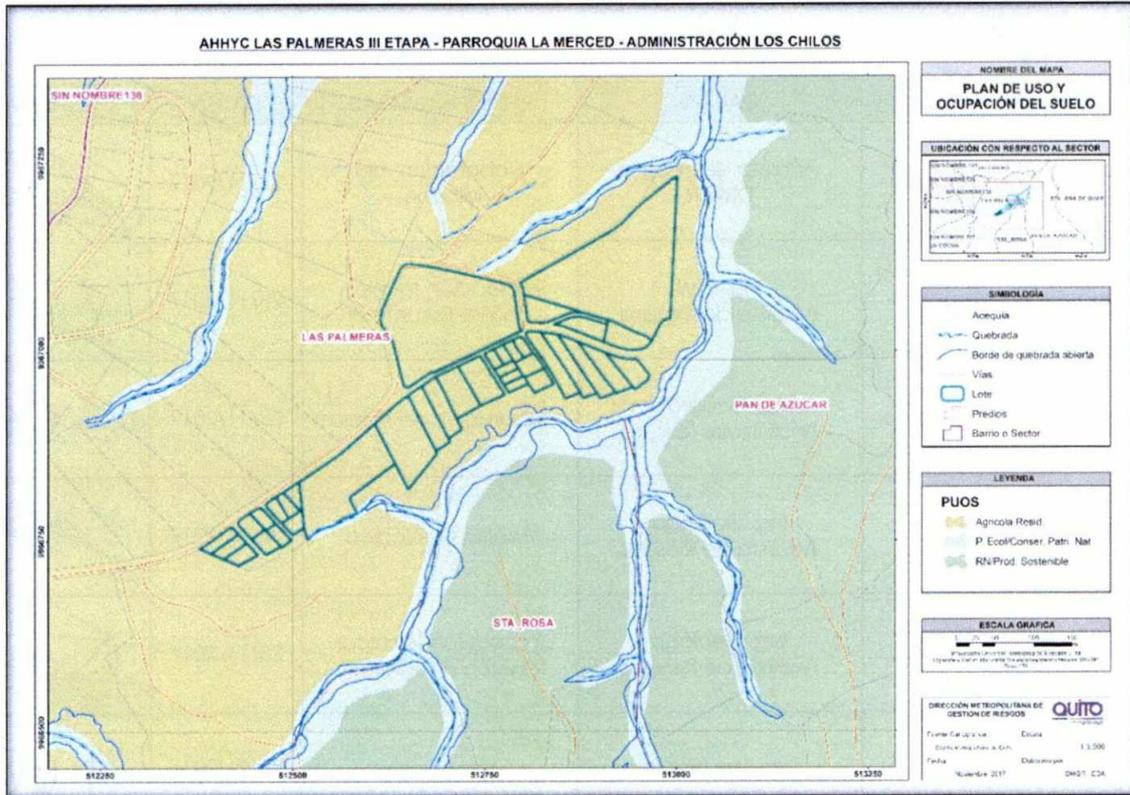




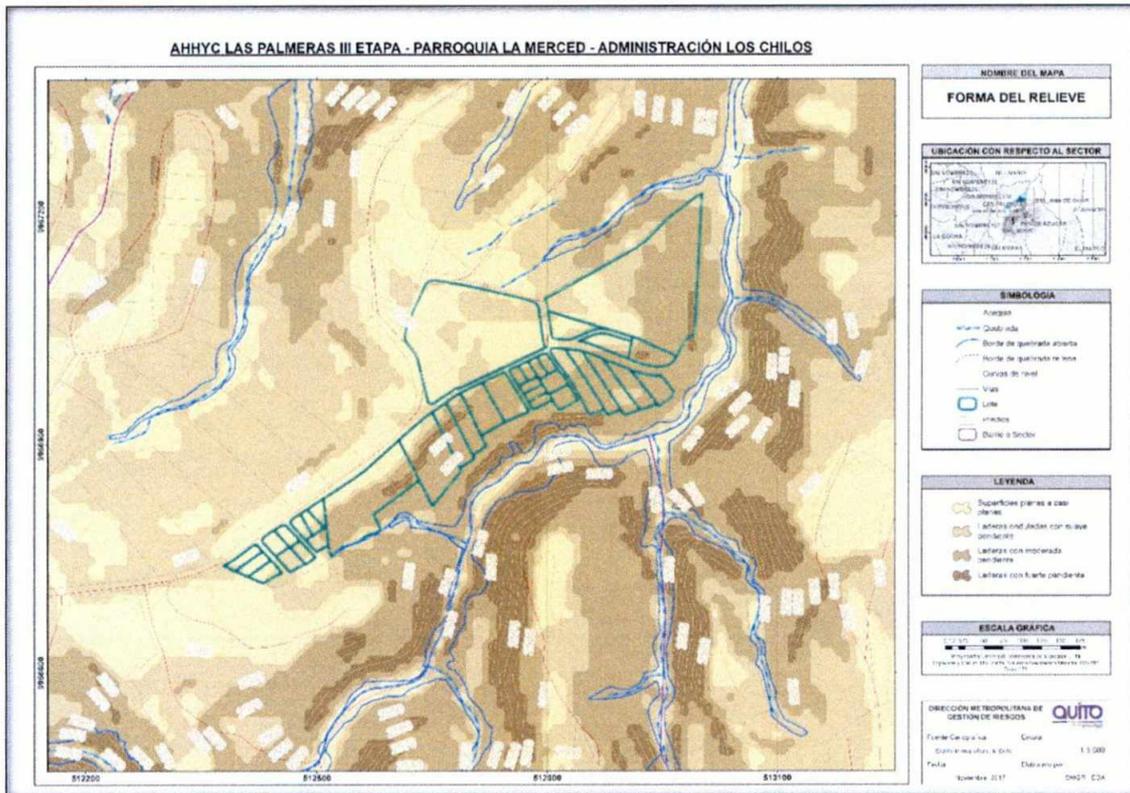
8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.4 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Elizabeth Carrión	Analista de Riesgos DMGR	Elaboración del informe.	27/11/2017	
Ing. Daysi Remachi	Ing. Civil Analista de Riesgos	Inspección técnica Análisis Estructural	28/11/2017	
Ing. Gabriela Arellano	Ing. Geógrafa Analista de Riesgos	Elaboración de Mapas	28/11/2017	
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico	28/11/2017	
Ing. Jorge Ordoñez	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Inspección Técnica; Revisión del Informe.	28/11/2017	
Sr. Cristian Rivera	Director DMGR	Aprobación	28/11/2017	