

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
<b>PRIMER DEBATE:</b>		
<b>SEGUNDO DEBATE:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

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.-** En sesión ordinaria realizada el 13 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", ubicado en la parroquia Conocoto.

**1.2.-** El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SG-1952, de 13 de julio de 2017, a fojas 326 a 328 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial las observaciones planteadas en primer debate en la sesión ordinaria de 13 de julio de 2017.

**1.3.-** Mediante oficio UERB-1263-2018 de 3 de septiembre de 2018, a foja 357 del expediente, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", Ab. Karina Subía, remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", ubicado en la parroquia Conocoto, en el que señala que dicho asentamiento cumple con la normativa legal para su regularización.

**1.4.-** En sesión ordinaria realizada el 14 de febrero de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", ubicado en la parroquia Conocoto.

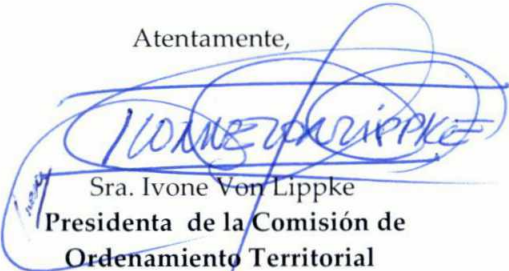
**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 10-UERB-OC-SOLT-2016 a fojas 303 a 309 del expediente, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Luz", ubicado en la parroquia Conocoto, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 14 de febrero de 2019, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), b) y v); 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios Nos. 397730 y 353546, sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", ubicado en la parroquia Conocoto, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

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

  
**Abg. Miguel Coro**  
**Concejal Metropolitano**

  
**Dr. Mario Granda**  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.  
 (2016-586753)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	M.Caleño	GC	2019.02.21	
Revisado por:	R.Delgado	PGC	2019.02.21	f

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sra. Ivone Von Lippke		
Miguel Coro		
Mario Granda		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

**ORDENANZA No.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Luz”, al inicio del proceso de regularización contaba con 18 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 20 años de asentamiento, una consolidación del 92.85% y 56 beneficiarios.

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

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



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-048 de 8 de febrero de 2017, expedido por las Comisiones de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial.

### CONSIDERANDO:

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



## ORDENANZA No.

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

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

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

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

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

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

**Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

**Que,** la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar,

## ORDENANZA No.

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 24 de noviembre del 2016 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Msc. Santiago Cáceres, Administrador Zona Los Chillos; Abg. María Augusta Carrera, Directora de Asesoría Jurídica Zona Los Chillos; Ing. José Jurado Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. Víctor Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Arq. Pablo Salme, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Lcda. María José Cruz, Delegada de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativa; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; y, Arq. Pablo Alcócer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 10-UERB-OC-SOLT-2016, de 24 de Noviembre del 2016, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “La Luz”, a favor de sus copropietarios.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS 397730 Y 353546 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA LUZ”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**



**ORDENANZA No.**

**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 “La Luz”, ubicado en la parroquia Conocoto, 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 y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Luz”, se comprometen a respetar las características de los Lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

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

**Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-**

Predio Número:	397730 ✓	353546 ✓
Zonificación actual:	D3(D203-80) ✓	A8(A603-35) ✓
Lote mínimo:	200m2 ✓	600m2 ✓
Forma ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fábrica ✓	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano I ✓	(RU1) Residencial Urbano I ✓
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓	(SU) Suelo Urbano ✓



## ORDENANZA No.

Número de lotes:	14
Área útil de lotes:	4.425,68m <sup>2</sup> ✓
Área de pasajes:	270,03m <sup>2</sup> ✓
Área Afectación Vial	80.92m <sup>2</sup> ✓
Área Afectación Vial (Lotes)	51.74m <sup>2</sup> ✓
Área Total del Lote:	4.828,37m <sup>2</sup> ✓

El número total de lotes es del 14, signados del uno (1) al catorce (14) 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, modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D3(D203-80); forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RU1) Residencial Urbano 1; lote mínimo 200 m<sup>2</sup>.

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

**Artículo 5.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios de los predios, 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 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 copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Luz”, 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. 130-AT-DMGR-2018, fecha 22 de mayo del 2018, el mismo que establece:

### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

## ORDENANZA No.

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Luz" en general presenta un Riesgo Medio Mitigable para los lotes 1, 2, 3,4,5,11,12 y para los lotes No. 6,7,8,9,10,13,14 el nivel de riesgo es Bajo.

**Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Moderado a Alto Mitigable, debido a la características de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

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

### Nota Aclaratoria

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

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

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

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

- **Acciones Activas:** Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,

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

## 7 RECOMENDACIONES

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser



## ORDENANZA No.

*confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.*

### **Para el riesgo por movimientos en masa:**

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

### **Para el riesgo sísmico:**

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

### **Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- *Al encontrarse el AHHYC “La Luz” en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia*



## ORDENANZA No.

*de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Conocoto, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.*

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

### **Recomendaciones Generales**

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

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el*

## ORDENANZA No.

*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 “La Luz” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”*

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

**Artículo 6.- De los Pasajes.-** El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Luz” contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 20 años de existencia, con 92.85% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueba el pasaje con el siguiente ancho:

Pasaje Oe8D ✓ 4.00m. ✓

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas: 100% ✓

Agua Potable: 20% ✓

Alcantarillado: 20% ✓

Electricidad: 20% ✓

**Artículo 8.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



## ORDENANZA No.

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 9.- 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 10.- De la multa por retraso en ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz" se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

**Artículo 11.- 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 "La Luz" 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 12.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.-** Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que 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



## ORDENANZA No.

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

**Artículo 15.- 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 de .....de ..... y ..... de ..... de 20....- Quito,

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

**ORDENANZA No.**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

Oficio No.: SG- 1952  
Quito D.M., 13 JUL. 2017  
Ticket GDOC: 2015-204245; 2016-113140; 2016-113149; 2016-586753; 2016-586963; 2016-113150; 2016-113115; 2015-210745; 2016-534296; 2015-184376

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

*Asunto: Observaciones del primer debate de las Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados conocidas en sesión ordinaria de Concejo, de 13 de julio de 2017.*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate de los proyectos de Ordenanza de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social conocidos en primer debate en Sesión Ordinaria de 13 de julio de 2017, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

**1. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro Mejoras del Barrio Santa María del Sur", a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe realizar el cambio del artículo 11 por el siguiente: "En caso de retraso en la ejecución de obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa María del Sur", se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano vigente".
- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.



**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Insiste en el informe sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados que han sido objeto de relocalización.
- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.
- Deben corregirse los porcentajes de valores y de área verde que no coinciden en el texto de la Ordenanza.

**c) Concejal Luis Reina:**

- Se utiliza el término “*faja de protección*” cuando debe decirse “*franja de protección*”.
- Solicita se revise la redacción del artículo 6 ya que se habla de propietarios cuando se tratan de posesionarios.

**d) Concejala Luisa Maldonado:**

- Es necesario que se defina el modelo de gestión de las obras de mitigación debido a que estas obras son costosas. Se debe trabajar en una propuesta. Solicita que para la siguiente sesión, desde la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se presente ante el Concejo un informe sobre los indicadores de medición de situación de riesgo en los asentamientos, la identificación específica de dónde está el problema, su forma de mitigación y modelo de gestión. Acompañado a este informe deberá presentarse el proyecto de Ordenanza establecido en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD.

**e) Concejala Renata Salvador:**

- Solicita que los informes de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad sean más detallados.

**2. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

3. **Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios No. 243183 y 352668, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Miguel de Amagásí" Etapa IV, a favor de sus copropietarios.**
  - a) **Concejal Jorge Albán:**
    - El número de lotes que se aprueban por excepción es muy alto en este caso.
  - b) **Concejala Ivone Von Lippke.**
    - Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.
  - c) **Concejala Susana Castañeda:**
    - Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.
  
4. **Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita Primera Etapa", a favor de sus copropietarios.**
  - a) **Concejala Ivone Von Lippke.**
    - Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.
  - b) **Concejala Susana Castañeda:**
    - Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.
  
5. **Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 3313, sancionada el 23 de agosto de 1999, que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda "San Mateo", a favor de la Cooperativa de Vivienda "San Mateo".**
  - a) **Concejala Ivone Von Lippke.**
    - Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.



**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

**6. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Niztares de San Juan", a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

**7. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Valle de San Juan Tercera Etapa", a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

**8. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 397730 y 353546 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Luz", a favor de sus copropietarios.**

**a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

11

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

**9. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Díaz", a favor de sus copropietarios.****a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

**10. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5552980 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras "Diecinueve de Mayo", a favor de sus copropietarios.****a) Concejala Ivone Von Lippke.**

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

**b) Concejala Susana Castañeda:**

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán

ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.


Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 13 de julio de 2017, en la que se realizó el primer debate de los proyectos normativos objeto del presente oficio.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**

**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-07-13	

- Ejemplar 1: Destinatarios  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes  
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo  
CC: **Con copia junto con expedientes originales**  
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial



325  
+ trescientos  
veinte y cinco



Informe N° IC-O-2017-048

COMISIÓN DE USO DE SUELO  
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 el siguiente Informe emitido por las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- La Abg. Karina Subía Dávalos, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1797-2016 de 28 de diciembre de 2016, a fojas 318 del expediente, remite el expediente íntegro No. 80-ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "La Luz", ubicado en la parroquia de Conocoto, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- Las Comisiones de Uso de Suelo; y, de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 08 de febrero de 2017, analizaron la petición de la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior 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-2016, a fojas 303-310 del expediente, la Lcda. María José Cruz, Delegada de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		Lote Mínimo	200m2
	SI	Forma de Ocupación	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso Principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1

2.2. Mediante Informe Técnico N° 168-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-1077, de 01 de noviembre de 2016, a fojas 27 del expediente, el Sr. Dennis Suarez Falconí, Director Metropolitano

-325-

de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

*"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

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

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen con las NEC y se consideran viviendas de alta vulnerabilidad*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha).*

*La calificación del riesgo está dada en base al análisis de las amenazas descritas y a la identificación de las vulnerabilidades locales. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización (...)"*

### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

Las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 08 de febrero de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 397730 y 353646 sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Luz", a favor de sus copropietarios; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3(D203-80), lote mínimo 200m<sup>2</sup>, forma de ocupación (D) sobre la línea de fábrica, y uso de suelo principal RU1 (Residencial Urbano 1), manteniendo la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano. Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 10-UERB-OC-SOLT-2016, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 168-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2016-1077, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

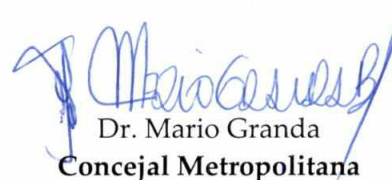


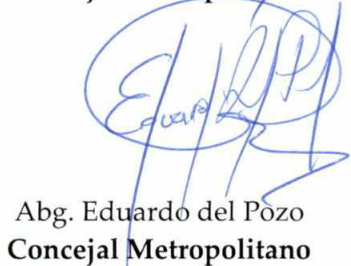
Atentamente,

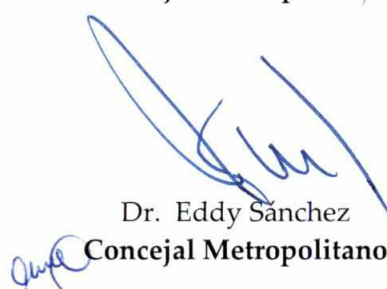
  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**

  
Sra. Ivon Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión  
de Ordenamiento Territorial**



  
Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**

  
Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitana**

  
Abg. Eduardo del Pozo  
**Concejal Metropolitano**

  
Dr. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Secretaría General del Concejo

<b>Elaborado por:</b>	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría		Fecha: 13-02-2017
<b>Revisión votación:</b>	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
<b>Revisado por:</b>	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2016-586753)

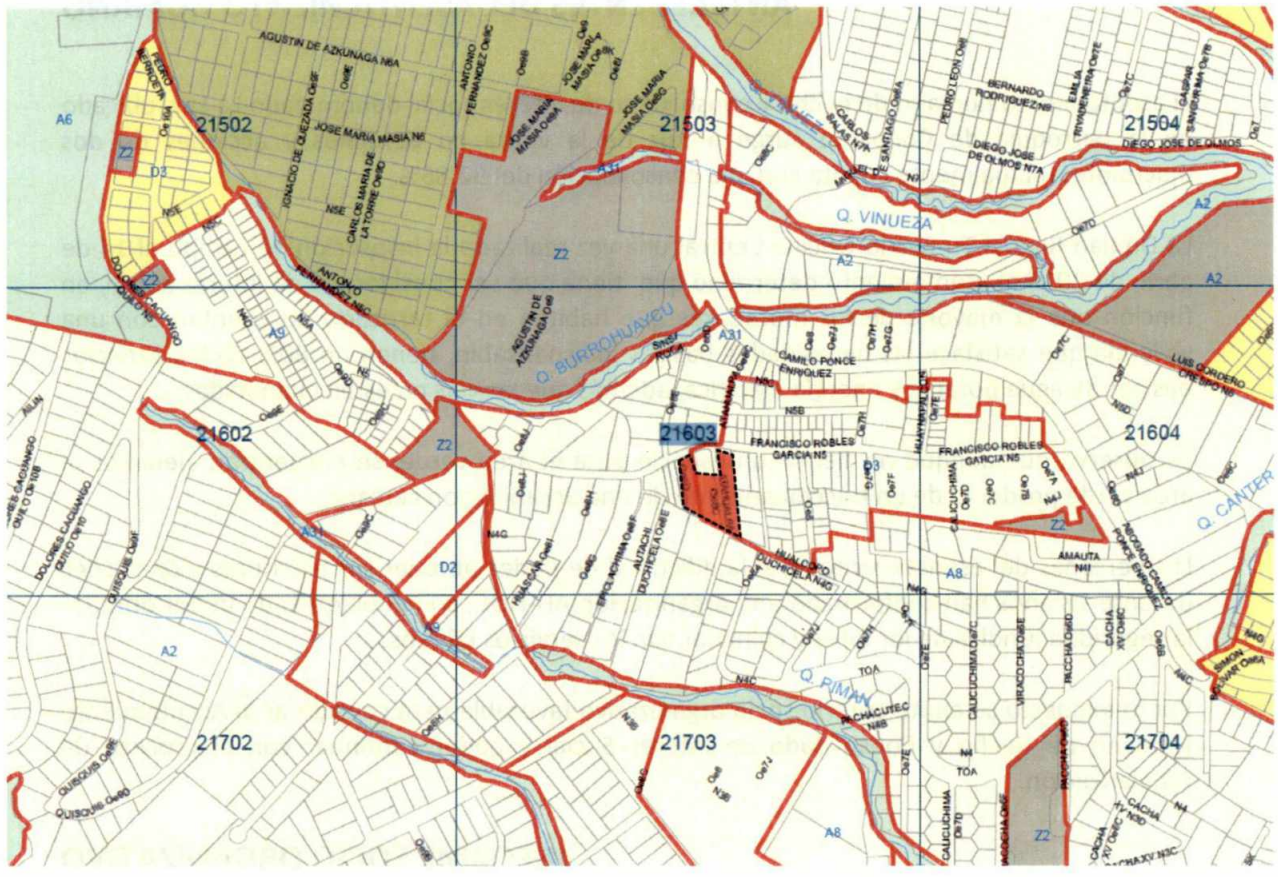


310  
trescientos  
diez

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "LA LUZ"**

**EXPEDIENTE N° 80 ZCH**  
**INFORME N°. 10-UERB-OC-SOLT-2016**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL:**  
**LA LUZ**  
Parroquia: CONOCOTO  
Barrio/Sector: SEIS DE DICIEMBRE  
Administración Municipal: LOS CHILLOS

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser Patri N
<b>USO_RUQ_VI</b>	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	







## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado La Luz, ubicado en la parroquia de Conocoto surge a raíz de la venta en derechos y acciones de dos macrolotes, actualmente cuenta con una consolidación del 92.85%.

La Unidad Regula Tu Barrio Oficina Central una vez realizado la inspección de campo el 14 de abril de 2016 al asentamiento determinó que tiene que ser considerado de interés social, en función que la mayoría de los moradores que habitan en el territorio no cuentan con una vivienda que satisface las necesidades básicas indispensable, tienen un 80% de los servicios básicos de agua potable y energía eléctrica, además que las vías no están culminadas.

Se observa que aunque no tienen un espacio para el área verde, se encuentran aledaños al área verde producto de un fraccionamiento de una urbanización cercana.

Las personas del asentamiento ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante 18 años han conformado una organización AD-HOC, con el objetivo de poder obtener la seguridad jurídica de los lotes y culminar con los servicios básicos.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para considerar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social y poder continuar con el proceso de regularización.

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	La Luz
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	ROSA AMALIA MORALES

<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	18 años
<b>CONSOLIDACION:</b>	92.85%
<b>Nº DE LOTES:</b>	14
<b>No. COPROPIETARIOS</b>	14
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	56
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio s/n de fecha 10 de enero del 2016, del Barrio La Luz que informa se designa a la señora Rosa Amalia Morales como representante del barrio en el proceso de regularización</li> <li>• Listado de Copropietarios .</li> </ul>

## INFORME LEGAL

### LOTE UBICADO EN CONOCOTO

**PARROQUIA:** CONOCOTO

**LINDEROS.-**

NORTE.- En 42m, callejón publico

SUR.- 47m, callejón público

ORIENTE.- en parte 50m, terrenos de Agustín Caillamara

OCCIDENTE.- 93.20m, terrenos del mismo vendedor

**SUPERFICIE.- 4.680 m.**

**PROPIETARIOS:**

1. JOSE VICENTE TALAVERA Y MARIA PETRONA CAILLAMARA
2. ARMANDO PATRICIO LLERENA Y ROSA AMALIA MORALES
3. CARLOS CHAPACA VELA Y LUZ MARIA TALAVERA CAILLAMARA
4. MARIA OLGA DEFAZ YANEZ
5. BLANCA AZUCENA VALLEJO JARA
6. RAUL OSWALDO VELASCO Y CRUZ DEL CARMEN CHAMORRO ORTEGA
7. SEGUNDO PEDRO GUACHAMIN TIPAN Y MARTHA SANDBALIN
8. LUIS ANIBAL PAUCAR CAILLAMARA Y MARIA LOURDES SANGUCHO
9. MARIA ELENA SANGUCHO
10. CESAR AUGUSTO LOGACHO AYO Y MARIA JENNY PAUCAR PAUCAR



11. SEGUNDO FERNANDO SANDOVALIN SANGUCHO Y MARIA LUZMILA QUILAGO TALABERA
12. JOSE IGNACIO MORALES Y LUCRECIA GOMEZ TACO

**ANTECEDENTE Y FORMAS DE ADQUISICION.-**

1. Adquirido mediante compra según escritura celebrada el 30 de mayo de 1953, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **4 de Agosto de 1953**; Manuel Ramos Caillamara vende a **JOSÉ VICENTE TALABERA Y MARÍA PETRONA CAILLAMARA**, un lote de terreno ubicado en Conocoto. (Mediante juicio de prescripción seguido en contra de José Vicente Talabera, el señor Julio Hernán Martínez Yandún adquiere el lote desmembrado del inmueble ubicado en Conocoto)
2. Mediante escritura de compra venta celebrada el 19 de Septiembre de 1988, ante el Notario Tercero del cantón Quito, Dr. Efraín Martínez, inscrita el 21 de octubre de 1988; José Vicente Talabera y María Petrona Caillamara venden a favor de **ARMANDO PATRICIO LLERENA Y ROSA AMALIA MORALES** el **6.35%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
  - 2.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 14 de diciembre de 2015, ante el Notario Octogésimo Quinto del cantón Quito, Dr. Santiago Álvarez, inscrita el 13 de julio 2016, Se concede la Posesión de los Bienes del causante Armando Patricio Llerena Vargas a favor de sus hijos: Carlos Andrés Llerena Morales y la señora Rosa Amalia Morales en calidad de cónyuge sobreviviente.
3. Mediante escritura de compra venta celebrada el 17 de marzo de 1989, ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el 1 de junio de 1989; José Vicente Talavera Mondragón y María Petrona Caillamara venden a favor de **CARLOS CHAPACA VELA Y LUZ MARIA TALAVERA CAILLAMARA** el **11.36%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
4. Mediante escritura de compra venta celebrada el 26 de agosto de 1986, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, Dr. Jorge Marchan, inscrita el 1 de octubre de 1986; José Vicente Talabera y María Petrona Caillamara venden a favor de **MARIA OLGA DEFAZ YANEZ** soltera el **6.41%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
5. Mediante escritura de compra venta celebrada el 30 de diciembre de 1988, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Jorge Martínez, inscrita el 10 de enero de 1989; José Vicente Talabera Mondragón y María Petrona Caillamara Montesuma venden a favor de **BLANCA AZUCENA VALLEJO JARA** viuda, el **12.53%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.

308  
treientos  
ocho

6. Mediante escritura de compra venta celebrada el 30 de noviembre de 1988, ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el 19 de enero de 1989; José Vicente Talavera Mondragón y María Petrona Caillamara venden a favor de **RAUL OSWALDO VELASCO Y CRUZ DEL CARMEN CHAMORRO ORTEGA** el **10.68%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
7. Mediante escritura de compra venta celebrada el 4 de julio de 1991, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 7 de junio de 1994; José Vicente Talavera y María Petrona Caillamara venden a favor de **SEGUNDO PEDRO GUACHAMIN TIPAN Y MARTHA SANDOVALIN** el **6.0638%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
8. Mediante escritura de compra venta celebrada el 4 de julio de 1991, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 7 de junio de 1994; José Vicente Talavera y María Petrona Caillamara venden a favor de **LUIS ANIBAL PAUCAR CAILLAMARA Y MARIA LOURDES SANGUCHO** el **16%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
9. Mediante escritura de compra venta celebrada el 4 de julio de 1991, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el 7 de junio de 1994; José Vicente Talavera y María Petrona Caillamara venden a favor de **MARIA ELENA SANGUCHO** el **16%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto;
  - 9.1. Mediante escritura otorgada el 21 de febrero de 2013, ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito, Dr. Enrique Díaz Ballesteros, inscrita el 4 de marzo de 2013, por una parte JOSE VICENTE TALAVERA Y MARIA PETRONA CAILLAMARA MONTEZUMA, Y POR OTRA PARTE **MARIA ELENA SANGUCHO PICHUCHO, casada; LUIS ANIBAL PAUCAR CAILLAMARA Y MARIA LOURDES SANGUCHO; SEGUNDO PEDRO GUACHAMIN TIPAN Y MARTHA SANDOVALIN SANGUCHO,** aclaran el porcentaje de derechos y acciones adquiridos de cada uno en el sentido de que el porcentajes que se vendió y se transfirió es del 6.0638% de derechos y acciones.
10. Mediante escritura de compra venta celebrada el 26 de febrero de 1999, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, Dr. Jaime Aillon, inscrita el 18 de junio de 1999; José Vicente Talavera Mondragón y María Petrona Caillamara Montezuma venden a favor de **CESAR AUGUSTO LOGACHO AYO Y MARIA JENNY PAUCAR PAUCAR** el **5.1%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.
11. Mediante escritura de compra venta celebrada el 23 de diciembre de 2004, ante el Notario Décimo Octavo del cantón quito, Dr. Enrique Díaz, inscrita el 29 de diciembre de 2004; Luis Alfonso Logacho Ayo y Gladys Yolanda Ayo Logacho venden a favor de **SEGUNDO FERNANDO SANDOVALIN SANGUCHO Y MARIA LUZMILA QUILAGO TALABERA** el **6.63%** de





derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto; habiendo sido adquirido mediante escritura de compra venta celebrada el 26 de febrero de 1999, ante el Notario Cuarto Dr. Jaime Aillon, inscrita el 5 de noviembre de 1999; José Vicente Talavera Mondragon y María Petrona Caillamara Montezuma venden a favor de Luis Alfonso Logacho y Sra. el **6.63%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.

12. Mediante escritura de compra venta celebrada el 27 de junio de 1997, ante el Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, Dr. Fabián Solano, inscrita el 5 de noviembre de 1999; José Vicente Talavera Mondragon y María Petrona Caillamara Montezuma venden a favor de **JOSE IGNACIO MORALES Y LUCRECIA GOMEZ TACO** el **4.3%** de derechos y acciones del lote ubicado en Conocoto.

12.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 24 de septiembre de 2009, ante el Notario vigésimo segundo del cantón Quito, Dr. Fabián Solano, inscrita el 7 de octubre de 2009; Se concede la Posesión de los Bienes del causante **José Ignacio Morales** a favor de sus hijos: Elizabeth Morales Gómez, Manuel Roberto, Luis Alberto, Carmensa Del Rocío y Paulina Lucrecia Morales Gómez.

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES LOTE DE TERRENO				
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	DD Y AA
1	JOSE VICENTE TALAVERA Y MARIA PETRONA CAILLAMARA (DERECHOS SOBANTES - PRESCRIPCION)	C180445084001	13/09/2016	18.4486
2	ARMANDO PATRICIO LLERENA Y ROSA AMALIA MORALES	Y C200809439001	21/07/2016	6.35
3	CARLOS CHAPACA VELA Y LUZ MARIA TALAVERA CAILLAMARA			11.36
4	MARIA OLGA DEFAZ YANEZ			6.41
5	BLANCA AZUCENA VALLEJO JARA			12.53
6	RAUL OSWALDO VELASCO Y CRUZ DEL CARMEN CHAMORRO ORTEGA			10.68
7	SEGUNDO PEDRO GUACHAMIN TIPAN Y MARTHA SANDOBALIN			6.0638
8	LUIS ANIBAL PAUCAR CAILLAMARA Y MARIA LOURDES SANGUCHO			6.0638
9	MARIA ELENA SANGUCHO			6.0638
10	CESAR AUGUSTO LOGACHO AYO Y MARIA JENNY PAUCAR PAUCAR			5.1



11	SEGUNDO FERNANDO SANDOVALIN SANGUCHO Y MARIA LUZMILA QUILAGO TALABERA			<b>6.63</b>
12	JOSE IGNACIO MORALES Y LUCRECIA GOMEZ TACO			<b>4.3</b>
<b>TOTAL</b>				<b>100</b>
GRAVAMENES: Dentro de gravámenes constan la prohibición de enajenar bienes en contra de Luis Alberto Morales y Lucrecia Morales (pudiendo ser un homónimo); No está HIPOTECADO, NI EMBARGADO.				

**LOTE POR PRESCRIPCION.- PROPIEDAD PARTICULAR**

(NO ENTRA AL PROCESO)

**PROPIETARIO:** JULIO HERNAN MARTINEZ YANDUN

**FORMA DE ADQUISICION.-**

Mediante Prescripción Adquisitiva De Dominio según sentencia dictada por el Juez Quinto de lo Civil de Pichincha de fecha 20 de mayo de 2008, protocolizada el 11 de junio de 2008, ante el Notario Cuarto Dr. Líder Moreta, inscrita el 2 de agosto de 2011, se concede la Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de JULIO HERNAN MARTINEZ YANDUN del lote ubicado en Conocoto.

**LINDEROS.-** Norte.- Con calle pública sin nombre del barrio, en 25.80m.

Sur.- con propiedad de los cónyuges Luis Aníbal Paucar Caillamara y María Lourdes Santucho y de la señora María Petrona Caillamara en 25.80m.

Oriente.- con pasaje Sin Nombre, en 36,00m.

Occidente.- con propiedad del señor Agustín Caillamara, en 26,00m.

**SUPERFICIE.- 900M2**

<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b>				
<b>LOTE CUATRO</b>				
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	DD Y AA
1	JULIO HERNAN MARTINEZ YANDUN	C110212065001	13/09/2016	<b>100</b>

**LOTE DE TERRENO No. TRES**

PARROQUIA CONOCOTO

**SUPERFICIE: 1.322,60MT2**

**LINDEROS:**

NORTE. Dieciocho metros de frente, la calle pública.

SUR. Con veinte metros cuarenta centímetros, propiedades de los señores Jesús Guachamin y Lucindo Pachacama.

ORIENTE. Con ochenta y cuatro metros, con terreno de María Petrona Caillamara

OCCIDENTE. Con sesenta y siete metros sesenta centímetros, propiedad adjudicada a Blanca Caillamara.

**PROPIETARIOS:**

1. AGUSTIN CAILLAMARA Y MARIA ANGELA GONZALEZ CAILLAMARA
2. MARIA TRANSITO CAILLAMARA GONZALEZ
3. OLGA MARIA CAILLAMARA GONZALEZ
4. JOSE NESTOR SUQUILLO LLUMIQUINGA Y FANNY TOPON CAILLAMARA

**FORMAS DE ADQUISICION.-**

1. Mediante escritura de ADJUDICACION en la partición celebrada con Francisco, María, Agustín Caillamara y Blanca Caillamara, según escritura celebrada el 21 de septiembre de 1994, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Roman, inscrita el 19 de septiembre de 1995; se adjudica el lote No. 3, a favor de Agustín Caillamara.

**POSESION EFECTIVA.-**

- 1.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 18 de febrero de 2009, ante el Notario Séptima suplente del cantón Quito, Dra. Marcia Naranjo, inscrita el 26 de febrero de 2009; se concede la posesión efectiva de los bienes de María Ángela González Chapaca a favor de sus hijos: MARIA TRANSITO, MARIA ALEJANDRINA Y OLGA MARIA CAILLAMARA GONZALEZ y de su cónyuge sobreviviente Agustín Caillamara.
- 1.2. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 25 de septiembre de 2013, ante el Notario Séptima suplente del cantón Quito, Dra. Marcia Naranjo, inscrita el 03 de diciembre de 2013; se concede la posesión efectiva de los bienes Agustín Caillamara Carhua a favor de sus hijos: MARIA TRANSITO, Y OLGA MARIA CAILLAMARA GONZALEZ y de sus nietos MARIA ANA, LUIS NESTOR, JOSE RICARDO Y MARIA ANGELA SANDOVALIN CAILLAMARA por derecho de representación de su fallecida madre señora María Alejandrina Caillamara González quien a su vez era hija del causante.
2. Mediante escritura de compra venta celebrada el 9 de julio de 1997, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Roman, inscrita el 18 de septiembre de 1997; Agustín Caillamara Carhua venden a favor de **JOSE NESTOR SUQUILLO LLUMIQUINGA Y FANNY TOPON CAILLAMARA** el **19.336%** de derechos y acciones del lote TRES ubicado en Conocoto.



3. Mediante escritura de Donación celebrada el 25 de febrero de 2008, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, Dr. Luis Vargas, inscrita el 8 de diciembre de 2009; Agustín Caillamara Carhua dona a favor de **MARIA TRANSITO CAILLAMARA GONZALEZ** el **5.284667%** de derechos y acciones del lote TRES ubicado en Conocoto.
  
4. Mediante escritura de Donación celebrada el 25 de febrero de 2008, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, Dr. Luis Vargas, inscrita el 8 de febrero de 2010; Agustín Caillamara Carhua dona a favor **OLGA MARIA CAILLAMARA GONZALEZ** el **5.334334%** de derechos y acciones del lote TRES ubicado en Conocoto.

CERTIFICADOS DE GRAVAMENES				
LOTE TRES				
No.	PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA	DD Y AA %
1	AGUSTIN CAILLAMARA Y MARIA ANGELA GONZALEZ CAILLAMARA (HEREDEROS – DERECHOS SOBRANTES)	C130252967001	06/07/2016	70.04996
2	MARIA TRANSITO CAILLAMARA GONZALEZ			5.28467
3	OLGA MARIA CAILLAMARA GONZALEZ			5.334334
4	JOSE NESTOR SUQUILL LLUMIQUINGA Y FANNY TOPON CAILLAMARA			19.336
<b>TOTAL</b>				<b>100</b>
<b>GRAVAMENES: NO ESTÁ HIPOTECADO, NI EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENGENAR.</b>				

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “LA LUZ”, se encuentra asentado sobre dos macro lotes ubicados en el sector La Luz de la parroquia Conocoto del Cantón Quito.

Mediante compra según escritura celebrada el 30 de mayo de 1953, ante el Notario Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **4 de Agosto de 1953**; Manuel Ramos Caillamara vende a **JOSÉ VICENTE TALABERA Y MARÍA PETRONA CAILLAMARA**.- Posteriormente se realizan varias ventas en derechos y acciones del macro lote, para lo cual se suscriben escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, dentro del mencionado lote existe una sentencia dictada por el Juez Quinto de lo Civil de Pichincha de fecha 20 de mayo de 2008, inscrita el 2 de agosto de 2011, a favor de JULIO HERNAN MARTINEZ YANDUN.

Por cuanto todos los copropietarios de los lotes han justificado la tenencia legal de la propiedad, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.



## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	397730; 353546							
<b>Clave Catastral:</b>	21603 08 001; 21603 09 032							
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80); A8(A603-35)							
<b>Lote mínimo:</b>	200m2; 600 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre Línea de Fábrica; (A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU1) Residencial Urbano 1; (RU1) Residencial Urbano 1							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano; (SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200m2</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre Línea de Fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RU1) Residencial Urbano 1</b>					
<b>Cambio de Clasificación:</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano</b>						
<b>Número de lotes</b>	14							
<b>Consolidación:</b>	92.85%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle N5 General Francisco Robles García (Pública) 12.00m ✓ Pasaje Oe8C Atahualpa (Público) 6.00m. ✓			Pasaje N4G Hualcopo Duchicela (Público) 4.00m. ✓ Pasaje Oe8D 4.00m. ✓				
<b>Área Útil de Lotes</b>	4.425,68 m2.			91.66%				
<b>Área de Pasajes</b>	270,03 m2			5.59%				
<b>Área Afectación Vial</b>	80.92 m2			1.68%				
<b>Área Afectación Vial (Lotes)</b>	51.74 m2			1.07%				

Área bruta del terreno(Área Total)	4.828,37	m2.	100%
------------------------------------	----------	-----	------

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 602262, 602257, de fecha 23 de Noviembre 2016</li> </ul> <p><b>REPLANTEO VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando N° 0308 – 15 CT-AZVCH con fecha 23 de Septiembre del 2016, emitido por la Administración Zonal Los Chillos</li> <li>• Oficio N°. 0442-GP-4811, con fecha 06 de Octubre de 2016 se emite el informe de nomenclatura de vías y pasajes.</li> </ul> <p><b>INFORMES TÉCNICOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N°DMC-AHH-9189 que contiene el Informe Técnico de Cabidas, Linderos y Coordenadas</li> <li>• Informe N°056-AHH-2016 Informe Técnico de Cabida, Linderos y Coordenadas, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 21 Septiembre del 2016.</li> <li>• Informe Técnico N° 10-UERB-OC-2016 de fecha 14 de Octubre del 2016, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li> </ul> <p><b>INFORME DE RIESGO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2016-1077, de fecha 01 de Noviembre de 2016 e Informe técnico No.168-AT-DMGR-2016, fecha 31 de Octubre del 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamiento topográfico, firmado por el profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Noviembre 2016.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
-----------------------	---

## CONCLUSIONES:

### CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

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

### CALIFICACIÓN DE RIESGOS



- El informe No.168-AT-DMGR-2016, fecha 31 de Octubre del 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que :

#### **“6 RECOMENDACIONES**

- ✓ La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Luz” de la Parroquia de Conocoto, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:
- ✓ De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presentan un **Riesgo Moderado a Alto Mitigable** frente a los movimientos en masa.
- ✓ Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “La Luz” de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con alta vulnerabilidad.
- ✓ Adicionalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “La luz” de la Parroquia de Conocoto, presenta un nivel de riesgo **Moderado** por la probable caída de piro clastos (ceniza y lapilli de los volcanes cercanos como el Cotopaxi y Guagua Pichincha).
- ✓ La calificación del riesgo está dada en base al análisis de las amenazas descritas y a la identificación de las vulnerabilidades locales. Por lo tanto desde el análisis de la DMGR se expresa que es **factible** continuar con proceso de regularización del AHHYC Ya Que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe a continuación contribuirán a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

#### **7 RECOMENDACIONES**

##### **NORMATIVA VIGENTE**

- ✓ Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “ La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de**



**proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial”.**

- ✓ Todos los procesos dentro del proyecto de regularización debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas No. 171 y No. 172, su Reformatoria No. 447 y No. 432);
- ✓ Incluir en el informe de Regularización Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgos y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- ✓ Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales de construcción, el proceso constructivo, estudio de suelos, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) sobre todo en lo que se refiere a diseño estructural sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.
- ✓ En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis así como las obras de mitigación, que no dispongan de un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que evalúe la estructura y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- ✓ Las edificaciones que se encuentren o se proyecten a construir junto a un talud, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad.
- ✓ Los propietarios de los cerramientos que presenten desprendimientos de mampostería ó cimentación se encargaran de ejecutar las reparaciones respectivas, además el bloque y ladrillo suelto ubicado sobre el muro de contención deberá ser fijado adecuadamente para que los mismos no colapsen,

*en cuanto a las edificaciones que presentan problemas estructurales se procederá con lo indicado anteriormente.*

**PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

- ✓ *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:*
- ✓ *La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.*
- ✓ *La Dirección metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.*
- ✓ *Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.*
- ✓ *En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de*



conducción de agua lluvias, agua servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal correspondiente.

- ✓ Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- ✓ En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- ✓ Considerar la variable riesgo u obras respectivas de mitigación ya que el sector, geomorfológicamente, tiene una calificación moderada por susceptibilidad a movimientos en masa.
- ✓ La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas poco favorables como: fenómenos de remoción en masa, forma del relieve, su misma litología, actividades antrópicas como desbanques y cortes a la pendiente (ladera); se informe a la comunidad del peligro al cual está expuesto el AHHYC en estudio; es decir la alta probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de D3(D203-80); A8(A603-35), Lote mínimo 200m, 600m<sup>2</sup>; (D) Sobre Línea de Fábrica,(A) Aislada; (RU1) Residencial Urbano 1; (RU1) Residencial Urbano 1; a, D3(D203-80), Lote mínimo 200m<sup>2</sup>, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RU1) Residencial Urbano 1, en función de poder acoplarse a las condiciones físicas reales del asentamiento. El cambio de zonificación también permitirá que los lotes sean aprobados y las construcciones futuras se acoplen a la forma de ocupación del suelo que es orientada a la ocupación sobre Línea de Fábrica.

## ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA LUZ", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las



reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de Asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”

## VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “LA LUZ”, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 18 años de existencia, con 92.85% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

## OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

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

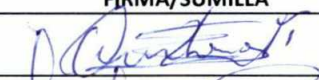
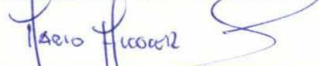
## SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “LA LUZ”, parroquia “Conocoto”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	24/11/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	24/11/2016	



351  
trescientos cincuenta  
y uno

**INFORME TÉCNICO**  
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB  
Fecha de inspección: 20/04/2018

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 778667 ; Y: 9969003 Z: 2760 m.s.n.m aprox.	LOS CHILLOS	CONOCOTO	LA LUZ

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle Francisco Robles y Pasaje 1 S/N.	Regular	OF. No. UERB-142-2018;	2018-019445
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "La Luz" <b>Clave catastral :</b> 21603 08 001 - 21603 09 03 - 21603 09 032 <b>Clave predial:</b> 397730 - 397883 - 353546		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción
Área	El área de estudio comprende 3 macro-lotes subdivididos de la siguiente manera macro lote uno subdividido en 11 lotes, macro lote dos sin subdivisiones y el macro lote tres subdividido en tres lotes. Representados con un área total 5.282,6m <sup>2</sup> , dando como resultado total 15 lotes, en el AHHYC La Luz.
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el área de Uso Vigente es de <b>100% de Residencial Urbano 1</b>
Relieve	El barrio se localiza dentro de la Parroquia Conocoto. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 2760 m.s.n.m. y los 2743 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 17 metros. El terreno presenta un relieve de ladera con ondulada suave pendiente el 60% y moderada pendiente el 40%, con una inclinación que va desde el 5% a 25% o de 2 a 15 grados en su superficie.
Número de Edificaciones	14 edificaciones, representadas en un 93.33% de consolidación.
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med lagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>Las tipologías de las edificaciones existentes en el área de análisis son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua).</li> <li>Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua) y cubierta conformada por vigas de madera y planchas de zinc/fibrocemento.</li> <li>Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, mampostería de ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua) y cubierta conformada por vigas de madera y planchas de zinc/fibrocemento.</li> <li>Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.</li> <li>Edificaciones de dos plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero y cubierta conformada por vigas de madera y planchas de zinc/fibrocemento.</li> </ol>

EM DA HR LA CR



	6. Edificaciones de tres plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero y la cubierta formada por una losa de hormigón armado. 7. Edificaciones de tres plantas, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de ladrillo fijado con mortero y la cubierta formada por vigas de madera y planchas de zinc/fibroceemento.				
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	SI	SI	SI	SI	SI
Otro tipo de información física relevante	Su acceso es por la calle principal Fráncico Robles y Atahualpa. Las calles del barrio La Luz se encuentra sin trabajos técnicos (son de tierra afirmada con capa de piedra). No poseen obras para el manejo de aguas de escorrentía.				

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos **No** se han registrado casos dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

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

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

Geológicamente, el AHHYC "La Luz" de la parroquia Conocoto está ubicado en las laderas orientales de las elevaciones que circundan la parte oriental del DMQ y que representan el rasgo en superficie del sistema de fallas inversas Quito, la litología predominante corresponde a un potente manto de Cangahua que ha sido fuertemente erosionado y retrabajado y ha dejado relieves redondeados productos de antiguos deslizamientos de diferente magnitud; particularmente la Cangahua, en condiciones secas, tiene buenas características de estabilidad y compactación lo cual permite realizar cimentaciones para diversas tipologías de construcción, 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, entre otros tipos de movimientos en masa.

Localmente, el AHHYC "La Luz" está ubicado en una ladera de moderada pendiente que tiene una inclinación promedio de 25% (~15 grados), cuenta con una cobertura vegetal de tipo pasto además no cuenta con estructuras u obras que protejan el suelo ante los efectos erosivos de la escorrentía pluvial. Se observaron excavaciones o cortes de terreno que han generado taludes.

Adicionalmente, algunos pasajes internos del barrio son de tierra afirmada y no cuenta con infraestructura adecuada para manejo de escorrentía pluvial.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** en el AHHYC "La Luz", además se debe considerar un moderado potencial de erosión superficial en los terrenos desprovistos de obras de conducción de aguas y colindantes con las vías de tierra afirmada.

#### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

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

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han 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 0,4g (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 esperaba que las ondas sísmicas incrementen su amplitud y se genere mayores niveles de daños.

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada y secundaria) se esperaba que las ondas sísmicas se amplifiquen, además, la parroquia Conocoto se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **amenaza sísmica se considera alta**.

#### 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 del DMQ 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. Desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 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.

Los fenómenos volcánicos de mayor amenaza para el DMQ son los flujos de lodo y escombros (lahares) y la caída de piroclastos (ceniza o lapilli), los cuales afectarían directamente a una parte del Valle de los Chillos en el primer caso, y a todo el territorio del DMQ en el segundo caso, siempre que se manifieste un escenario eruptivo cuyo Índice de Explosividad Volcánica (VEI, por sus siglas en inglés) sea mayor o igual a un nivel 3 y que la nube de ceniza sea transportada por flujos de viento hacia nuestro territorio. En lo que respecta a la zona de amenaza en caso de lahares, la cuenca hidrográfica del río Pita y posteriormente del río San Pedro serían las principales rutas de transporte del material volcánico que descienda desde el volcán.

Para el caso específico del Asentamiento denominado "La Luz", debido a su ubicación, el único fenómeno volcánico del Cotopaxi que podría generar algún nivel de afectación es la caída de piroclastos, lo cual dependería de la magnitud de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva y de la dirección y velocidad del viento predominante en dicha altura, lo cual podría generar la acumulación de pocos milímetros de ceniza en esta zona.

Es importante mencionar que existen otros volcanes alejados del DMQ que ya causaron afectaciones por caída de ceniza en años recientes (Reventador, Noviembre de 2002); pero también hay otros volcanes que podrían reactivarse en algún momento como Cayambe o Antisana, entre los más importantes, y que también afectarían a nuestro territorio.

### ***Volcán Guagua Pichincha***

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

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

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

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

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

*Por movimientos en masa:* De acuerdo a las características físicas y geológicas del terreno descritas anteriormente, el sector evaluado presenta un nivel moderado de exposición ante movimientos en masa, especialmente los lotes 11 y 12.

*Por amenaza sísmica:* todo el sector de Conocoto está altamente expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico.

*Por amenaza volcánica:* 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

**Edificación:** Es necesario recalcar que al existir lotes sin edificaciones (elementos expuestos), no presentan riesgo, por lo tanto no se califica la vulnerabilidad física; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la ficha de evaluación de vulnerabilidad física de edificaciones, así como también del registro fotográfico, se determinó la vulnerabilidad física para las edificaciones, ante las amenazas de movimientos en masa, sísmica y volcánica, como se indica:

- Por movimientos en masa: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, además el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, se determina lo siguiente:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	1, 2, 3,4,5,6,7, 8,10,13,14
MODERADO	11,12
ALTO	
MUY ALTO	

- Por eventos sísmicos: Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entrepisos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura, patologías estructurales; se estableció las tipologías constructivas



indicadas en el ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	5,10,11,13,14
MODERADO	1, 2, 3, 4,6,7,8,12
ALTO	
MUY ALTO	

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

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	1, 2, 3,5,6, 8, 10
MODERADO	7,11,13,14
ALTO	4,12
MUY ALTO	

**Sistema Vial:** En el sector se encuentra la calle Francisco Robles adoquinada, un tramo empedrado y la mayoría en tierra según se observa en las fotos, por lo que muestra una vulnerabilidad física baja en los lotes que quedan hacia la calle Francisco Robles, y una vulnerabilidad alta en gran parte del barrio.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC "La Luz" que se encuentra dentro de la Parroquia Conocoto. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos. También se manifiesta que carecen de transporte urbano directo. El área total del terreno 6230,78m<sup>2</sup>, incluyendo las 14 edificaciones (construcciones mixtas y mediaguas) y 1 lote baldío, lo que determina una consolidación del 93% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Luz" en general presenta un Riesgo Medio Mitigable para los lotes 1, 2, 3,4,5,11,12 y para los lotes No. 6,7,8,9,10,13,14 el nivel de riesgo es Bajo.

**Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Moderado a Alto Mitigable, debido a la características de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "La Luz" de la Parroquia Conocoto es *Moderado Mitigable* tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

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

#### **Nota Aclaratoria**

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

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

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

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

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,

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

## **7 RECOMENDACIONES**

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

#### **Para el riesgo por movimientos en masa:**

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



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

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

**Para el riesgo sísmico:**

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

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- Al encontrarse el AHHYC "La Luz" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Conocoto, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.



### Recomendaciones Generales

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

### Cumplimiento de la normativa vigente:

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

## 8 SOPORTES Y ANEXOS

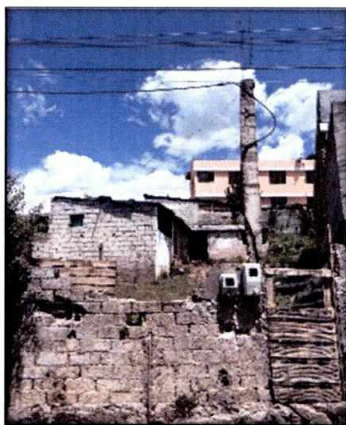
### 8.1 Respaldo fotográfico

#### 8.1.1 Entrada al AHHYC "LA LUZ" de la Parroquia CONOCOTO





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



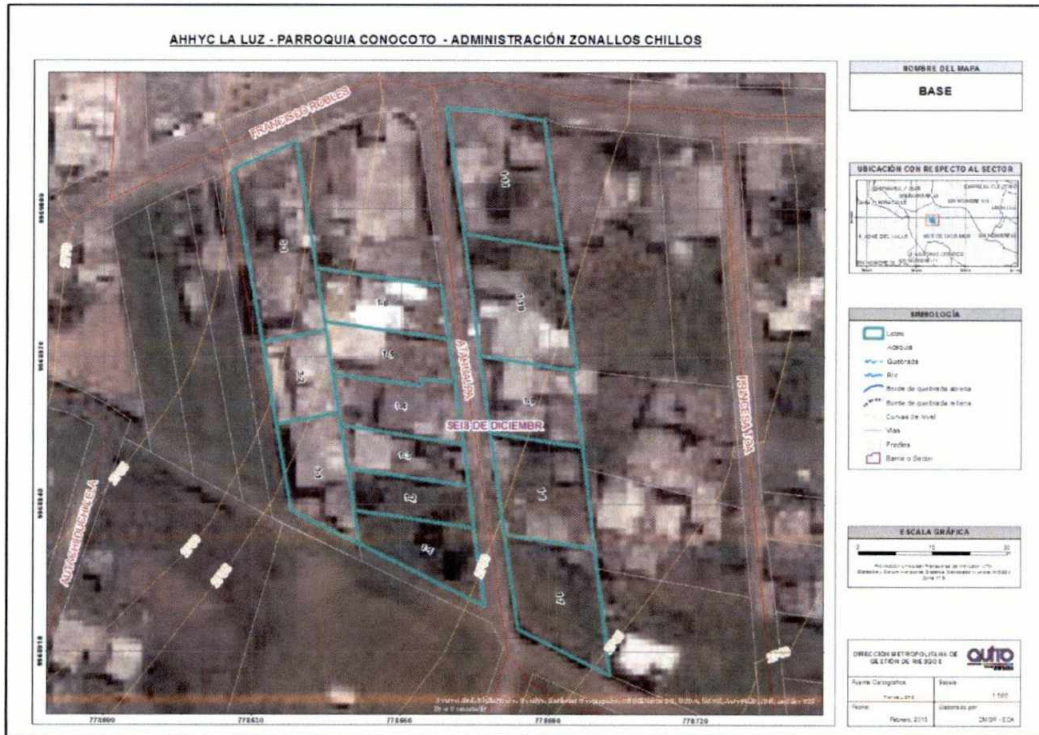
8.1.3 Servicios basicos en el sector existentes





**9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS**

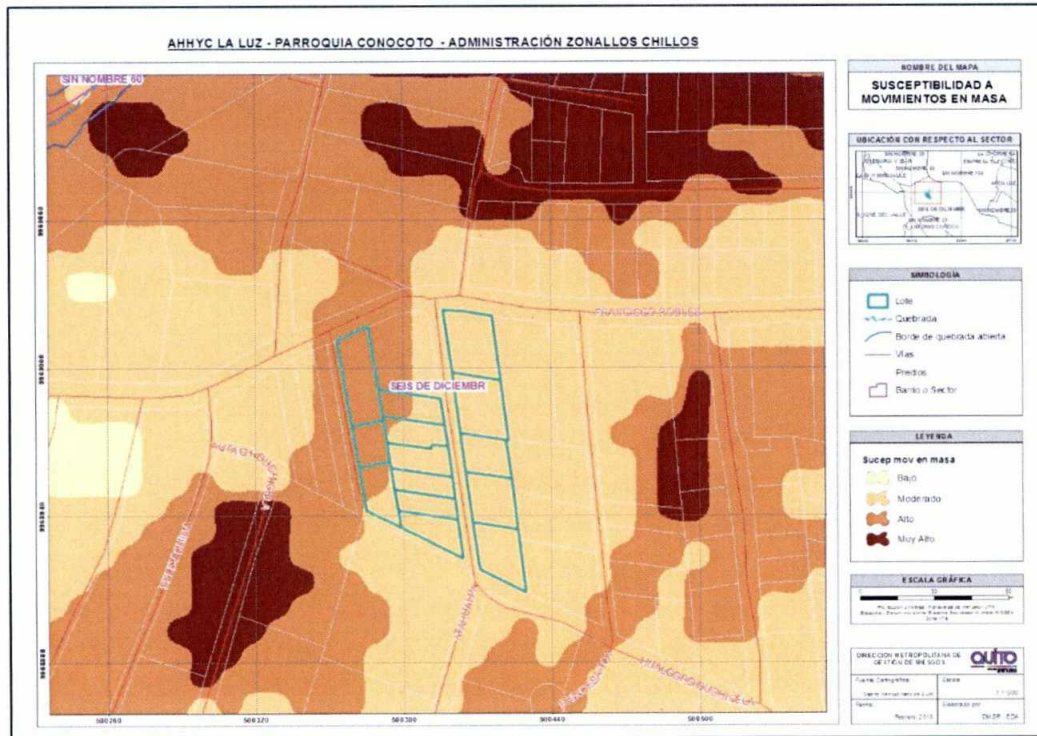
9.1.1 Ubicación



EM DA HR LA CR



9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Mas

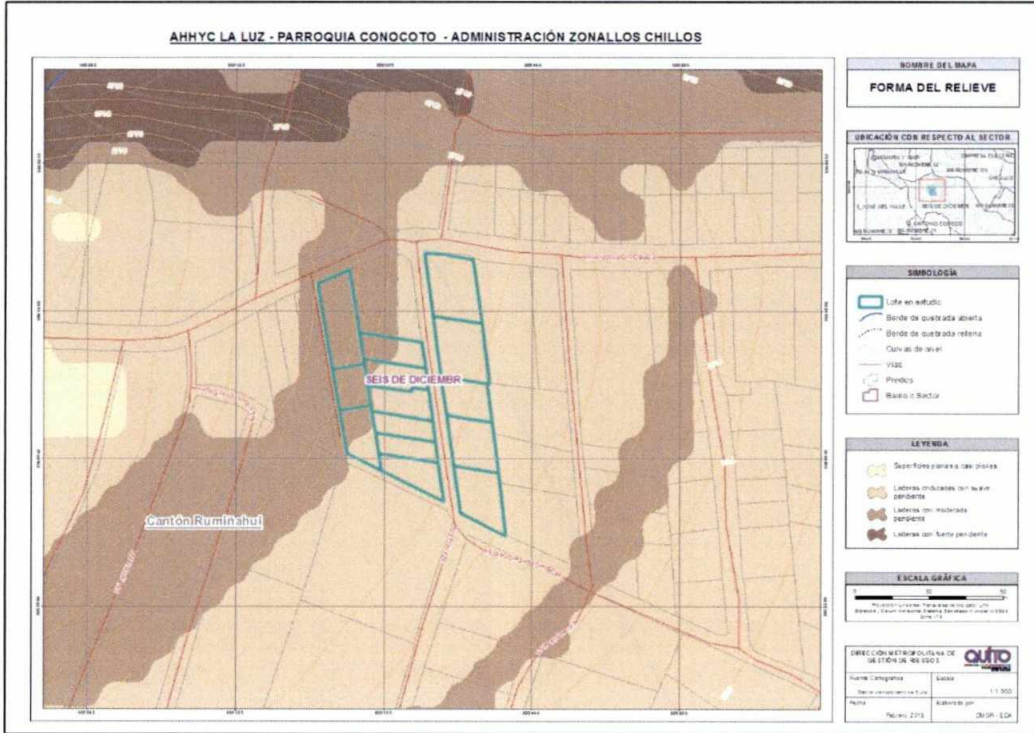


9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



345  
trescientos cuarenta y cinco

9.1.4 Pendientes



**10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Edison Merino	Tigo. Riesgos Analista de Riesgos	Elaboración del Informe	18/05/2018	
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración del Informe y cartografía	16/02/2018	
Hugo Rodríguez	Ing. Civil - Hidráulico	Elaboración del Informe	15/05/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo	Análisis Geológico Revisión de informe	21/05/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	22/05/2018	

EM DA HS LA CR