

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:
“PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL”

PARROQUIA AMAGUAÑA

ADMINISTRACION ZONAL LOS CHILLOS

PROYECTO DE ORDENANZA

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*”.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, ubicado en la parroquia Amaguaña, tiene una consolidación del 100%; al inicio del proceso de regularización contaba con 15 años de existencia; sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con 17 años de asentamiento, 11 lotes a fraccionarse y 44 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 al fraccionamiento del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, 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-2018-166 de fecha 29 de junio de 2018 de la Comisión de Uso de Suelo; Informe No. IC-O-2019-_____ de fecha __ de _____ de 2019 de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;*

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*

Que, el artículo 266 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”

Que, el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;*

Que, los literales a), y x) del artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Metropolitano, entre otras, son: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en*

ORDENANZA No.

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 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren pro indiviso, 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. 001 de 29 de marzo de 2019; que contiene el Código Municipal, en su Libro IV.7, Título I, Artículo IV.7.12, reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** el libro IV.7., título II de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece 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;

ORDENANZA No.

- Que,** el Art. IV.7.31, último párrafo de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, establece que con la declaratoria de interés social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado dará lugar a la exoneración referentes a la contribución de áreas verdes;
- Que,** el artículo IV.7.45 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019 en su parte pertinente de la excepción de las áreas verdes dispone: “(...) *El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.*”;
- Que,** la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, determina en su disposición derogatoria lo siguiente: “*Deróguense todas las Ordenanzas que se detallan en el cuadro adjunto (Anexo Derogatorias), con excepción de sus disposiciones de carácter transitorio hasta la verificación del efectivo cumplimiento de las mismas; (...)*”;
- Que,** En concordancia con el considerando precedente, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, determina que 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;
- Que,** mediante Resolución No. C 037-2019 reformada mediante Resolución No. C 062-2019, se establecen los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de esta Resolución, así como la priorización de su tratamiento, la metodología de su análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios de acuerdo a los plazos señalados en la norma.
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 12 de diciembre del 2017 en la Administración Zonal Los Chillos, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcocer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Oficina Central; Ms. Ivonne Endara, Administradora Zona los Chillos (E); Abg. María Augusta Carrera, Directora del Departamento Jurídico Zona Los Chillos; Arq. Jorge Murillo, Delegado de la Dirección de Gestión de Territorio Zona Los Chillos; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 11-UERB-OC-SOLT-2017, de 12 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Peluche Alto sector El Manantial”, a favor de sus copropietarios.
- Que,** el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 236-AT-DMGR-2017, fecha 08 de Noviembre del 2017, el mismo que determina que el AHHYC “Peluche Alto Sector El Manantial” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** en todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron

ORDENANZA No.

condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

Que, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF, de fecha 11 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Peluche Alto Sector El Manantial” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 numerales 1 y 2 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 84 literal c), Art. 87 literales a) y x); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; Art. 2 numeral 1, y Art. 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL”

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer y aprobar el fraccionamiento del predio 113558, su cambio de zonificación y pasajes sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, a favor de sus copropietarios.

Artículo 2.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados para la aprobación del presente acto normativo son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, ubicado en la parroquia Amaguaña, y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y los documentos legales y/o emitieron los informes técnicos habilitantes de este procedimiento de regularización, salvo que estos hayan sido inducidos a engaño o al error.

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 copropietarios 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 “Peluche Alto sector El Manantial”, ubicado en la parroquia Amaguaña, se comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

ORDENANZA No.

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.

Artículo 3.- Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 4.- Especificaciones técnicas.-

Predio Número:	113558
Zonificación actual:	C3(C303-70)
Lote mínimo:	300m2
Forma ocupación del suelo:	(C) Continua con retiro frontal
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes:	11
Área útil de lotes:	1.920,67m2
Área de Pasaje:	240,94m2
Área de Afectación Vial (Lotes)	65.45m2
Área bruta del terreno (Área Total)	2.227,06m2

El número total de lotes, producto del fraccionamiento, es de 11, signados del uno (1) al once (11) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados, modificarán la zonificación para los 11 lotes, conforme se detalla a continuación: D3(D203-80), Lote mínimo: 200m2, Forma ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fábrica, Uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2, Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SU) Suelo Urbano

Artículo 7.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción, esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación propuesta, los lotes 1 y 2.

Artículo 8.- Exoneración del porcentaje del área verde y de equipamiento comunal.- A los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Peluche Alto sector El Manantial", conforme a la normativa vigente se les exonera el 15% como contribución del área verde, por ser considerado como un Asentamiento declarado de Interés Social.

ORDENANZA No.

Artículo 9.- Calificación de Riesgos.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, deberá cumplir y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos No. 236-AT-DMGR-2017, fecha 08 de Noviembre del 2017 el mismo que determina que “*el AHHYC “Peluche Alto Sector El Manantial” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** en todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*”.

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF, de fecha 11 de septiembre de 2019, emitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad “*se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Peluche Alto Sector El Manantial” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable.***”

“Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC debido a las condiciones de consolidación y físicas observadas en el asentamiento”.

Artículo 10.- De los pasajes. - El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 17 años de existencia, con 100% 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 regulariza los pasajes con el siguiente ancho:

Pasaje S6A	3.00m.
Pasaje E5E	4.00m.

Artículo 11.- De las obras a ejecutarse. - Las obras civiles y de infraestructura 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 12.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y

ORDENANZA No.

consolidado de interés social, y aprobado por la mesa institucional, 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.

Las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas, mediante gestión individual o concurrente bajo las siguientes modalidades: gestión municipal o pública, gestión directa o cogestión de conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.72 de la Ordenanza No.001 de 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal. El valor por contribución especial a mejoras se aplicará conforme la modalidad ejecutada.

Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Los Chillos realizará de oficio, 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, expedido por la Administración Zonal Los Chillos, será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 14.- 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 “Peluche Alto sector El Manantial”, se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 15.- 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 “Peluche Alto sector El Manantial”, 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. El gravamen constituido a favor de la Municipalidad deberá constar en cada escritura individualizada.

Artículo 16.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza. - Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Peluche Alto sector El Manantial”, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes;

En caso de no inscribir la presente ordenanza, ésta caducará en el plazo de tres (03) años de conformidad con lo dispuesto en el artículo IV.7.64 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019.

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 17.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad

ORDENANZA No.

constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 18.- Solicitudes de ampliación de plazo.- La Administración Zonal Los Chillos queda plenamente facultada para resolver y aprobar las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura.

La Administración Zonal Los Chillos deberá notificar a los copropietarios del asentamiento 6 meses antes a la conclusión del plazo establecido.

Dicha solicitud para ser evaluada, deberá ser presentada con al menos tres meses de anticipación a la conclusión del plazo establecido para la ejecución de las obras referidas y debidamente justificadas.

Artículo 19.- 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.

Disposiciones Generales

Primera.- Todos los anexos adjuntos al proyecto de regularización son documentos habilitantes de esta Ordenanza.

Segunda.- De acuerdo al Oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF, de fecha 11 de septiembre de 2019, los copropietarios del Asentamiento deberán cumplir las siguientes disposiciones, además de las recomendaciones generales y normativa legal vigente contenida en este mismo oficio y en el informe No. 236-AT-DMGR-2017, fecha 08 de Noviembre del 2017.

- Se dispone que mediante mingas comunitarias dar mantenimiento a los pasajes internos para evitar que los sumideros se colmaten con material pétreo lo cual podría ocasionar anegación por la escorrentía que se genere en cotas superiores.
- Se dispone 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.
- La Unidad Especial "Regula tu Barrio" de la Administración Zonal Los Chillos, deberá informar a la comunidad del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos en masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar

ORDENANZA No.

sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del riesgo al que están expuestos.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de del 201...

Abg. Damaris Priscila Ortíz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de de 201...- Quito,

Abg. Damaris Priscila Ortíz Pasuy
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:
Dr. Jorge Yunda Machado
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado , Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el .- Distrito Metropolitano de Quito,

ANEXO 1

CUADRO DE ESPECIFICACIÓN DE LOS LOTES PRODUCTO DEL FRACCIONAMIENTO, CON SU IDENTIFICACIÓN

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS							
LOTE	ÁREA BRUTA (m2)	AFECTACIÓN VIAL (m2)	ÁREA ÚTIL (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	102,15	17,58	84,57	9,71 m con Lote N°2	9,29 m con Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo	10,72 m con Lote N°11	10,80 m con Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño
2	100,76	8,94	91,82	10,74 m con Lote N°3	9,71 m con Lote N°1 y 1,43 m con Lote N° 11	8,40 m con Lote N°11	9,48 m con Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño
3	208,76	9,73	199,03	19,05 m con Pasaje S6A	10,74 m con Lote N°2 y 8,03 m con Lote N° 11	11,10 m con Lote N°6	10,99 m con Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño
4	202,59	7,65	194,94	18,87 m con Propiedad Particular	18,40 m con Pasaje S6A	10,79 m con Lote N°5	10,95 m con Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño
5	231,94		231,94	18,95 m con Propiedad Particular	4,17 m , 1,76 m con Pasaje S6A y 14,58 m con Lote N° 6	12,93 m con Lote N°7	10,79 m con Lote N°4
6	206,58		206,58	3,41m , 1,24 m con Pasaje S6A y 14,58 m con Lote N° 5	1,62 m con Lote N° 11 y 15,59 m con Propiedad Particular	0,46 m con Lote N° 10 y 11,39 m con Lote N°7	11,10 m con Lote N°3
7	181,29		181,29	6,32 m con Propiedad Particular	8,68 m con Lote N°10	24,18 m con Pasaje E5E	11,39 m con Lote N° 6 y 12,93 m con Lote N° 5
8	181,22		181,22	8,37 m con Propiedad Particular	8,35 m con Lote N°9	21,75 m con Propiedad Particular	21,65 m con Pasaje E5E

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS							
LOTE	ÁREA BRUTA (m2)	AFECTACIÓN VIAL (m2)	ÁREA ÚTIL (m2)	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
9	181,29	7,72	173,57	8,35 m con Lote N°8	8,37 m con Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo	21,69 m con Propiedad Particular	21,76 m con Pasaje ESE
10	181,29	3,81	177,48	8,68 m con Lote N°7	10,27 m con Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo	19,16 m con Pasaje ESE	19,20 m con Propiedad Particular y 0,46 m con lote N° 6
11	208,25	10,02	198,23	8,03 m con Lote N°3 y 1,62 m con Lote N° 6	11,39 m con Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo	9,54 m, 0,59 m y 10,18 m con Propiedad Particular	10,72 m con Lote N° 1, 1,43 m y 8,40 m con Lote N° 2
TOTAL	1986,12	65,45	1920,67				

ANEXO 2

IDENTIFICACIÓN DE LOS LOTES QUE SE REGULARIZARÁN POR EXCEPCIÓN.

Lote N°	Área (m2)
1	102.15
2	100.76

0262

doscientos
sesenta y
dos

ANEXO 3

PLANO GENERAL DEL ASENTAMIENTO

ANEXO 4

UN CUADRO CON EL PORCENTAJE DE
CONSOLIDACIÓN, AÑOS DE ASENTAMIENTO,
CÁLCULO DE ÁREAS
VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, EN CASO DE
CORRESPONDER.

Administración Zonal	LOS CHILLOS	Parroquia:	AMAGUAÑA					
Nº de Predio:	113558							
Clave Catastral:	24401 06 001							
REGULACIONES SEGÚN IRM.								
Zonificación:	C3(C303-70)							
Lote mínimo:	300m2							
Forma de Ocupación del suelo	(C) Continua con retiro frontal							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2					
Cambio de Clasificación:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11							
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Electricidad	80%
Anchos de vías y Pasajes	Calle E5B Abogado/a José María Placido Caamaño (Pública) 9.00m			Pasaje S6A		3.00m.		
	Calle S7 Doctor/a Eugenio de Santa Cruz y Espejo Pública) 10.00m			Pasaje E5E		4.00m.		
Área Útil de Lotes	1.920,67		m2.	86.24%				
Área de Pasajes	240,94		m2	10.82%				
Área Afección Vial	65,45		m2	2.94%				
Área bruta del terreno (Área Total)	2.227,06		m2.	100%				

ANEXO 5

EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES Y EL INFORME DE REGULARIZACIÓN METROPOLITANA (IRM) ACTUALIZADOS

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

Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by KARLA FABIANA
ORTEGA ESPIN
Date: 2019.09.11 12:25:22 COT
Location: Registro de la Propiedad - Quito

Número de Trámite: 756480

Número de Petición: 811539

Fecha de Petición: 11 de Septiembre de 2019 a las 11:26

Número de Certificado: 863604

Fecha emisión: 11 de Septiembre de 2019 a las 12:25

Referencias:

1) 09/11/1966-1-272f-878i-12337r 2) 28/11/1940-2DA-101f-322i-5395r

Tarjetas: T00000133438;

Matriculas:

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, EN BASE A LA DECLARACION JURAMENTADA OTORGADA POR LA SEÑORA SALOME LLUMIQUINGA ÑACASHA, EL DIECISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE, ANTE LA NOTARIA PUBLICA SEGUNDA DEL CANTON RUMIÑAHUI, MARIA ELENA SANCHEZ, Dando contestación al oficio No. UERB-1005-2019, seis de agosto del dos mil diecinueve, enviado por El Director Ejecutivo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 486 literal E de la COOTAD, que establece: "Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal no causarán derecho, tasa o prestación económica de ninguna naturaleza", además en base a lo dispuesto en el artículo 41 de la ORDENANZA para Declarar de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización, No. 0147, que establece: "Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza", CERTIFICA:

1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

PARTE SOBRANTE del LOTE de terreno situado en la parroquia AMAGUAÑA de este Cantón

2.- PROPIETARIO(S):

1) CASIMIRO CAIZATOA SIÑALIN, casado.- 2) BONIFACIO NAVARRETE, casado.-

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:



0259
doscientos
cincuenta
y
nueve

Adquirido en MAYOR EXTENSIÓN de la siguiente manera: 1) DERECHOS Y ACCIONES EQUIVALENTES AL CINCUENTA POR CIENTO, mediante compra a María Rosa Navarrete Siñalin de Caizatoa excluida de bienes de su marido Rosalino Caizatoa, según consta de la escritura otorgada el trece de Octubre de mil novecientos sesenta y seis, ante el notario doctor Daniel Hidalgo, inscrita el NUEVE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS.- Con Repertorio: 45557, número 2333, del Registro de Sentencias Varias, con fecha TRES DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, a las TRECE horas y QUINCE minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante la Notaria Vigésima Cuarta (24) del Distrito Metropolitano de Quito, Doctora Flor de María Rivadeneira Jácome, el dos de Abril del año dos mil catorce, (02-04-2014) cuya segunda copia certificada se adjunta en trece (13) fojas útiles, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: CASIMIRO CAISATOA SINAILIN, en favor de sus hijos señores: JOSE LUIS CAISATOA PAUCAR, RAMIRO CAISATOA PAUCAR, CARLOS EDUARDO CAISATOA PAUCAR y LUIS ALFREDO CAISATOA PAUCAR; y, como cónyuge sobreviviente la señora: ROSA ELENA PAUCAR PAUCAR.- Dejando a salvo el derecho de terceros.- 2) DERECHOS Y ACCIONES RESTANTES, mediante compra a los esposos Manuel Navarrete y Rosa María Anazi, según escritura otorgada el veinte y cinco de septiembre de mil novecientos cuarenta, ante el Notario Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el VEINTE Y OCHO DE NOVIEMBRE DE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA.----- Bajo repertorio 23338 del Registro de Sentencias Varias de fecha veinte y cinco de abril del dos mil dos, me notifica el NOTARIO NOVENO DEL CANTON QUITO, DOCTOR GUSTAVO FLORES UZCATEGUI, CON EL ACTA OTORGADA EL VEINTE Y OCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOS, CUYA SEGUNDA COPIA CERTIFICADA SE ADJUNTA EN SEIS FOJAS UTILES, MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE LA POSESION EFECTIVA PROINDIVISO DE LOS BIENES DEJADOS POR EL CAUSANTE S BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN EN FAVOR DE LOS PETICIONARIOS SEÑORES: SALOME LLUMIQUINGA ÑACASHA, GONZALO NAVARRETE LLUMIQUINGA, JOSE JULIO NAVARRETE LLUMIQUINGA, LUIS GUILBERTO NAVARRETE LLUMIQUINGA, MARIA LUISA NAVARRETE LLUQUIMIQUINGA Y MARIA CELESTINA NAVARRETE LLUMIQUINGA EN CALIDAD DE CONYUGE SOBREVIVIENTE E HIJOS DEL MENCIONADO CAUSANTE.- DEJANDO A SALVO EL DERECHO DE TERCEROS.----- Con repert # 36098, número 1756, del registro de Sentencias Varias y con fecha TRECE DE MAYO DEL DOS MIL DIEZ, a las ONCE horas y CUARENTA Y NUEVE minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Noveno (9) del Distrito Metropolitano de Quito, (Encargado) doctor Juan Villacís Medina, el veinte y dos de Abril del año dos mil diez (22-04-2010) cuya segunda copia certificada se adjunta en ocho (8) fojas útiles, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por los causantes señores: BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN y ELENA GUANOTOA SINAILIN, en favor de sus nietos señores: JOSE LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, ANA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA y JOSE ANDRES NAVARRETE LLUMIQUINGA, por derecho de representación de su fallecido padre señor JUAN PEDRO NAVARRETE SINAILIN.- Dejando a salvo el derecho de terceros.----- Bajo Rep. 118732, del Registro de Sentencias Varias, y con fecha TREINTA DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, a las TRECE horas y CUARENTA Y CUATRO minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante la Notaria Segunda (2) del cantón Rumiñahui, (Sangolquí) Maria Elena Sanchez Lima, el cuatro de Diciembre del año dos mil quince (04-12-2015) cuya segunda copia certificada se adjunta en diez (10) fojas útiles, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señora: MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA en favor de sus hijos: EDGAR MARCELO SOCASI NAVARRETE, NANCY SOLEDAD SOCASI NAVARRETE, DIEGO ARMANDO SOCASI NAVARRETE y LUIS ANIBAL SOCASI NAVARRETE; y, del señor: JOSE LUIS HUMBERTO SOCASI SANGOQUIZA, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal. Dejando a salvo el derecho de terceros.-

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

Con repert # 15940, del registro de Demandas y con fecha VEINTE DE MARZO DEL DOS MIL SEIS, a las QUINCE horas, y CUARENTA Y SIETE minutos, se me presentó el auto de TRECE DE MARZO DEL DOS MIL SEIS, dictado por el señor Juez VIGÉSIMO PRIMERO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio ORDINARIO, número 47-06-CC, cuya copia fotostática se adjunta en tres fojas, que sigue MARÍA ELENA NAVARRETE LLUMIQUINGA, en calidad de mandataria del señor JOSÉ LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, en contra de Herederos presuntos y desconocidos de

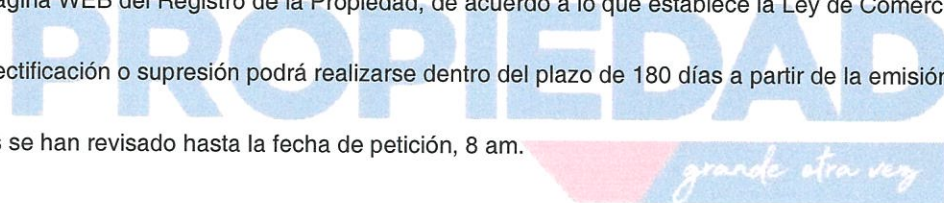


BONIFACIO NAVARRETE y MARÍA ROSARIO NAVARRETE, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de UN LOTE de TERRENO ubicado en la Parroquia de AMAGUAÑA, con los linderos y extensiones siguientes: NORTE, en 19,70 metros con Pasaje s/n; SUR, en 19,70 metros con Pasaje s/n; ORIENTE, en 11 metros, con propiedad de Manuel Navarrete Llumiquinga; y, OCCIDENTE, en 11,4 metros con calle Los Arrayanes; lo que alcanza una superficie de 220,60 metros cuadrados, aproximadamente.----- NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.----- Se aclara que se revisa gravámenes como BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN.----- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original, la presente certificación se la confiere únicamente a base de lo que consta en los libros, por lo que deslindamos responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.----- La presente certificación se emite única y exclusivamente para la resolución administrativa de partición y adjudicación establecida en el artículo 486 de la COOTAD.-----

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

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

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.



Responsable: AVCB

Revisión: AVCB

Documento firmado electrónicamente

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



0258
doscientos
cincuenta y
ocho

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

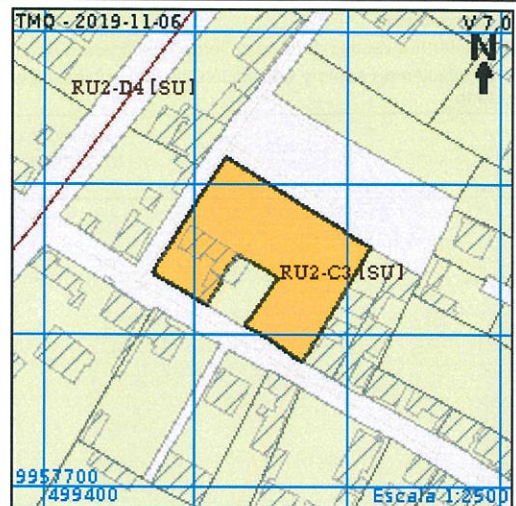


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1704785094
Nombre o razón social:	LLUMIQUINGA NACASHA SALOME
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	113558
Geo clave:	170110520029020124
Clave catastral anterior:	24401 06 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	759.48 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	759.48 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2227.06 m2
Área gráfica:	2227.06 m2
Frente total:	88.51 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 222.71 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	CHILLOS
Parroquia:	AMAGUAÑA
Barrio/Sector:	PELUCHE BAJO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos
Aplica a incremento de pisos:	

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	JOSE MARIA PLACIDO CAAMAÑO	0		E5B
SIREC-Q	EUGENIO DE SANTA CRUZ Y ESPEJO	10	5 m al eje de la vía	S7

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: C3 (C303-70)
 Lote mínimo: 300 m2
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 210 %
 COS en planta baja: 70 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: S1

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	25.00	15.00	

OBSERVACIONES

.-./
 AFECTACIÓN PARCIAL Y VARIABLE POR REGULARIZACIÓN DE LA VÍA. SOLICITE REPLANTEO VIAL DE LA MISMA ZONA LOS CHILLOS-PARROQUIA AMAGUAÑA./
 EL RADIO DE CURVATURA SE DETERMINARA SEGÚN REPLATEO VIAL.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2019

INFORMES TÉCNICOS

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. El Lcdo. Pablo Melo, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1827-2017 de 28 de diciembre de 2017, a fojas 152 del expediente, remite el expediente íntegro No. 108 ZCH, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Peluche Alto Sector El Manantial" ubicado en la Parroquia Amaguaña, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0069 de 18 de enero de 2018, a fojas 156 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre el Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0272 de 23 de enero de 2018, a fojas 157 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 29 de junio de 2018, analizó la petición del Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

2. INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 11-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 135-141 del expediente, el Arq. Carlos Lizarzaburu, Coordinador 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)
	SI	Lote mínimo:	200 m ²
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 236-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1161, de 09 de noviembre de 2017, a fojas 25 del expediente, el Sr. Cristian Rivera, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

"La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- *Riesgo por movimientos en masa: el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la parroquia Amaguaña en general presenta un Riesgo Mitigable, en todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representan amenaza, tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*
- *Riesgo por eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo.*
- *Riesgo por fenómenos volcánicos: el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída de piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Atacazo; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.*

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es Factible continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis (...)"

3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el viernes 29 de junio de 2018, con fundamento en los informes técnicos y en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de

Suelo; y, el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite DICTAMEN FAVORABLE, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 113558; sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Peluche Alto Sector El Manantial" a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3 (D203-80), Lote mínimo 200 m2, Forma ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica, Uso principal de suelo: (RU2) Residencial urbano 2.

Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SU) Suelo Urbano.


Se aprueba por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 1 y 2.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 11-UERB-OC-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constante en el informe N° 236-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1161, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

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


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

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Sra. Gissela Chalá Reinoso
Concejala Metropolitana

INFORME LEGAL

Quito, 28 de Septiembre de 2019



INFORME LEGAL

LINDEROS: Norte.- Predio de Bonifacio Navarrete.
Sur y Occidente.- calles públicas.
Oriente.- Con propiedad de María Rosario Navarrete.
SUPERFICIE.- NO DETERMINA SUPERFICIE

PROPIETARIOS:

1. CASIMIRO CAIZATOA SINAILIN
2. BONIFACIO NAVARRETE

FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

1. Mediante escritura de compra, otorgada el 13 de octubre de 1966, ante el Notario de Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **9 de noviembre de 1966**, María Rosa Navarrete, venden a favor de CASIMIRO CAIZATOA SINAILIN, todos los derechos y acciones equivalentes al 50% que le corresponden en el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña.
 - 1.1. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 2 de abril de 2014, ante el Notario Vigésima Cuarta, Dra. Flor de María Rivadeneira, inscrita en el Registro de la Propiedad el **03 de junio 2014**, se concede la Posesión efectiva del causante **Casimiro Caisatoa** a favor de sus hijos, JOSE LUIS, RAMIRO, CARLOS EDUARDO, Y LUIS ALFREDO CAISATOA PAUCAR, y como cónyuge sobreviviente Rosa Elena Paucar Paucar.
2. Mediante escritura de compra en junta de otra, otorgada el 25 de septiembre de 1940, ante el Notario de Quito, Dr. Daniel Hidalgo, inscrita el **28 de noviembre de 1940**, Manuel Navarrete y Rosa María Anazi, venden a favor de BONIFACIO NAVARRETE, casado y MARIA ROSARIO NAVARRETE, el lote de terreno, situado en la parroquia de Amaguaña, no determina superficie.
 - 2.1 Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 28 de enero de 2002, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita en el Registro de la Propiedad el **25 de abril 2002**, se concede la Posesión efectiva del causante **Bonifacio Navarrete** a favor de sus hijos, SALOME LLUMIQUINGA ÑACASHA, cónyuge sobreviviente; GONZALO NAVARRETE LLUMIQUINGA, JOSE JULIO NAVARRETE LLUMIQUINGA, LUIS GILBERTO NAVARRETE LLUMIQUINGA, MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA, Y MARIA CELESTINA NAVARRETE LLUMIQUINGA.

2.2 Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 22 de abril de 2010, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad el **13 de mayo 2010**, se concede la Posesión efectiva del causante **Bonifacio Navarrete Sinailin y Elena Guanotoa Sinailin** a favor de sus nietos, JOSE LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, ANA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA Y JOSE ANDRES NAVARRETE LLUMIQUINGA por derecho de representación de su padre JUAN PEDRO NAVARRETE SINAILIN.

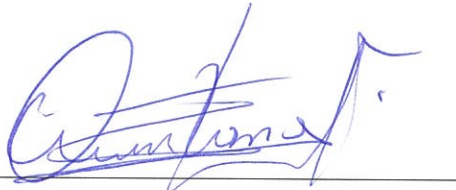
2.3 Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 4 de diciembre de 2015, ante el Notario Segundo del Cantón Rumiñahui, Dra. María Elena Sánchez, inscrita en el Registro de la Propiedad el **30 de diciembre 2015**, se concede la Posesión efectiva del causante **María Luisa Navarrete Llumiquinga** a favor de sus hijos, EDGAR MARCELO SOCASI NAVARRETE, NANCY SOLEDAD SOCASI NAVARRETE, DIEGO ARMANDO SOCASI NAVARRETE, Y LUIS ANIBAL SOCASI NAVARRETE y como cónyuge sobreviviente JOSE LUIS HUMBERTO SOCASI SANGOQIZA.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	PARTE SOBRANTE DEL TERRENO	
PARROQUIA	AMAGUAÑA	
CERTIFICADO	C50012531001	
FECHA	14/07/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
Existe una demanda de fecha 20 de marzo de 2006, se presenta el auto del 13 de marzo de 2006, dictado por el Juez Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha, donde dispone la inscripción de la demanda la Prescripción Adquisitiva de dominio propuesto por José Luis Navarrete en contra de los herederos de Bonifacio Navarrete.		
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	CASIMIRO CAIZATOA SIÑAILIN	50
2	BONIFACIO NAVARRETE (DERECHOS RESTANTES DEL 50%)	50
TOTAL		100

POSESION EFECTIVA		
1	CAUSANTE	CASIMIRO CAIZATOA
	HEREDEROS	JOSE LUIS, RAMIRO, CARLOS EDUARDO, Y LUIS ALFREDO CAISATOA PAUCAR
	NOTARIA	VIGESIMA CUARTA - DRA. FLOR RIVADENEIRA
	OTORGAMIENTO	02-abr-14
	INSCRIPCION	03-jun-14
POSESION EFECTIVA		
2	CAUSANTE	BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN
	HEREDEROS	Hijos, GONZALO NAVARRETE LLUMIQUINGA, JOSE JULIO NAVARRETE LLUMIQUINGA, LUIS GILBERTO NAVARRETE LLUMIQUINGA, MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA Y MARIA CELESTINA NAVARRETE LLUMIQUINGA.
	NOTARIA	NOVENA - DR. GUSTAVO FLORES
	OTORGAMIENTO	28-ene-02
	INSCRIPCION	25-abr-02
POSESION EFECTIVA		
3	CAUSANTE	BONIFACIO NAVARRETE SINAILIN Y ELENA GUANOTOA SINAILIN
	HEREDEROS	nietos, JOSE LUIS NAVARRETE LLUMIQUINGA, MANUEL NAVARRETE LLUMIQUINGA, ANA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA, Y JOSE ANDRES NAVARRETE LLUMIQUINGA, en representación de su padre JUAN PEDRO NAVARRETE SINAILIN.
	NOTARIA	VIGESIMO NOVENA - DR. JUAN VILLACIS
	OTORGAMIENTO	22-abr-10
	INSCRIPCION	13-may-10
POSESION EFECTIVA		
4	CAUSANTE	MARIA LUISA NAVARRETE LLUMIQUINGA
	HEREDEROS	EDGAR MARCELO SOCASI NAVARRETE, NANCY SOLEDAD SOCASI NAVARRETE, DIEGO ARMANDO SOCASI NAVARRETE Y LUIS ANIBAL SOCASI NAVARRETE
	NOTARIA	SEGUNDA DE RUMIÑAHUI - DRA. MARIELENA SANCHEZ
	OTORGAMIENTO	04-dic-15
	INSCRIPCION	30-dic-15

CONCLUSIONES:

Del análisis legal EN BASE AL CERTIFICADO DE GRAVAMENES N°863604, de fecha 11 de septiembre de 2019 **SE RATIFICA** QUE LA CONDICIÓN LEGAL CONTENIDA EN EL INFORME SOLT N° 11-UERB-OC-SOLT-2017, POR CUANTO NO HA SUFRIDO VARACIONES RESPECTO A LOS PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS, FORMAS DE ADQUISICIÓN Y EN GRAVAMENES / OBSERVACIONES SE HACE CONSTAR QUE NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR .



DR. FERNANDO QUINTANA
RESPONSABLE LEGAL

INFORMES DE RIESGOS

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

Asunto: Ratificación de Calificación de Riesgo AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial"

Señor Abogado
Paul Gabriel Muñoz Mera
Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. UERB-935-2019 del 25 de julio de 2019 en el que se adjunta el listado de priorización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHYC); al oficio No. UERB-1006-2019 del 06 de agosto de 2019, en el que se da a conocer el cronograma de priorización de regularización de barrios, el cual fue desarrollado y trabajado conjuntamente entre la Unidad Especial Regula Tu Barrio y esta Dependencia, donde se detalla el orden de ratificación o rectificación de los informes técnicos de calificación de riesgos.

Adicionalmente, en respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-EURB-2019-1347-O del 09 de septiembre del 2019 donde se solicita la ratificación o actualización del Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de los siguientes asentamientos humanos de hecho y consolidado de interés social:

1. El Chiche Sector Mendoza – Tumbaco
2. El Redín 2- Calderón
3. El Bosque IV Tercera Etapa
4. Peluche Alto Sector El Manantial- Los Chillos
5. San Vicente – Tumbaco

Al respecto, me permito remitirle el criterio referente al Informe Técnico No.236-AT-DMGR-2017 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "Peluche Alto Sector El Manantial", ubicado en la parroquia Amaguaña perteneciente a la Administración Zonal Los Chillos, indicarle además que mediante Oficio No. SGSG-DMGR-2019-165 del 20 de febrero de 2019 la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos emite el "Alcance de Informe de Riesgo AHHYC Peluche Alto Sector El Manantial", indicando que: "posterior a la inspección

0250

doscientos
cincuenta

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019

realizada al mencionado AHHYC se ha determinado que las condiciones generales del riesgo se mantienen, por tal motivo se ratifican las conclusiones y recomendaciones descritas en el Informe Técnico No 236 AT-DMGR-2017’.

Considerando que la calificación del riesgo frente a movimientos en masa es aquella que debe ser considerada en los procesos de legalización o regularización de la tenencia de tierra, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel del riesgo frente a movimientos en masa, indicando que el AHHYC “Peluche Alto Sector El Manantial” en general presenta un **Riesgo Bajo Mitigable**.

Esta Dependencia solicita que las siguientes recomendaciones sean incluidas dentro de las disposiciones en el cuerpo de la Ordenanza de Regularización de AHHYC:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias dar mantenimiento a los pasajes internos para evitar que los sumideros se colmaten con material pétreo lo cual podría ocasionar anegación por la escorrentía que se genere en cotas superiores.*
- *Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Los Chillos deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos en masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del riesgo al que están expuestos.*

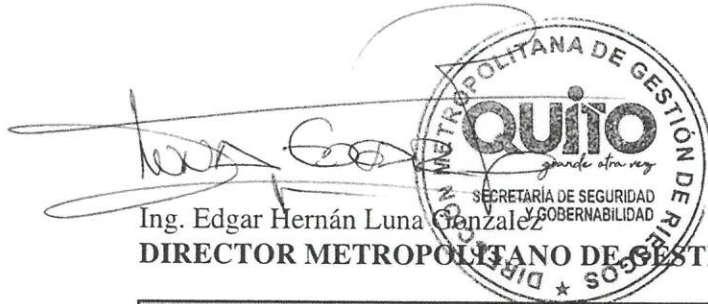
Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación no sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de Regularización de AHHYC, debido a las condiciones de consolidación y físicas observadas en el asentamiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0716-OF

Quito, D.M., 11 de septiembre de 2019



Ing. Edgar Hernán Luna González
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	LGAC	SGSG-DMGR-AT	2019-09-11	
Aprobado por: Edgar Hernán Luna González	EHLG	SGSG-DMGR	2019-09-11	

0249

doscienta
cuarenta y
nueve

Oficio No. SGSG-DMGR-2019-165
DM Quito, 20 de febrero de 2019
GDOC: 2019-018050

Abogada
Karina Subía
DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

Presente.-

Asunto: Alcance de Informes de Riesgo AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial".

De mi consideración:

En atención al oficio No. UERB-097-2019 con fecha 04 de febrero de 2019, mediante el cual se solicita el alcance de riesgos del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Peluche Alto Sector El Manantial" ubicado en la parroquia de Amaguaña, donde se *"manifieste que las condiciones descritas en dichos informes no han cambiado desde la última inspección realizada"*.

Al respecto me permito indicarle que posterior a la inspección realizada al mencionado AHHYC se ha determinado que **las condiciones generales del riesgo se mantienen, por tal motivo se ratifican las conclusiones y recomendaciones descritas en el Informe Técnico No 236 AT-DMGR-2017.**

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Daniel Timpe Cruz
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Adjunto: Registro fotográfico AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial"

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS	FECHAS	SUMILLAS
Elaboración:	LAlban	DMGR-AT	20-02-2019	
Revisión:	JOrdoñez	DMGR-AT	20-02-2019	
Aprobación:	DTimpe	DMGR-AD	20-02-2019	

Ejemplar 1: **DESTINATARIO.**
Ejemplar 2: **ARCHIVO DMGR-AT.**

ANEXO FOTOGRÁFICO



1725
veinti tres

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 05/10/2017

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 777721; Y: 9577667 Z: 2620 msnm aprox.	LOS CHILLOS	AMAGUAÑA	PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle Eugenio Espejo y Calle José María Placido Caamaño	Regular	OF. No. UERB- 633- 2017	2017-068983
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "PELUCHE ALTO SECTOR EL MANANTIAL" Clave catastral: 24401 06 001 Número predial: 113558		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	11 lotes, de AHHC "Peluche Alto Sector El Manantial" con un área total de 445,00 m ² Según el IRM
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo Residencial Urbano2 100% .
Relieve	El barrio donde está asentado se localiza dentro de la parroquia Amaguaña. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2503 m.s.n.m. y los 2500 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 3 metros. El terreno presenta un tipo de superficie; una superficie plana a casi plana va de un rango desde el 2% a 12% o de 2 a 5 grados en su superficie.
Número de Edificaciones	11
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med ioagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales por lo cual algunos de los elementos estructurales y no estructurales así como los materiales de construcción no pudieron ser identificados.</p> <ol style="list-style-type: none"> Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de muros portantes de abobe y ladrillo, cubierta con planchas de zinc; estas edificaciones presenta un incremento constructivo formado con columnas, vigas metálicas, la cubierta consta con planchas de zinc y traslucidas. Edificaciones conocidas como "mediaguas", las cuales están conformadas con bloque trabado fijado con mortero, cubierta con correas de madera que soportan planchas de zinc, estas edificaciones no presentan acabados (enlucidos, pintura, otros). Edificaciones de una planta, conformadas con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, la cubierta consta con correas de madera y planchas de zinc, estas presentan problemas de humedad Edificaciones de una y dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos y losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero. Observándose problemas de humedad y fisuras a 45° en los acabados de la mampostería. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos y losas de hormigón armado, mampostería de bloque y ladrillo fijado con mortero. Sobre la losa se identificó una construcción menor que consta de bloque trabado y cubierta con correas de madera y planchas de zinc; Esta edificación presenta problemas de humedad en elementos estructurales (losa, viga, columnas) y no estructurales (mampostería). Edificaciones de tres plantas, construidas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, las dos primeras plantas consta con losas de hormigón armado, y la tercera planta con correas metálicas que soportan planchas de zinc, la mampostería es de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua).

0247
doscientos
cuarenta
y
siete

	Cerramientos conformados con columnas de hormigón armado y mampostería de bloque, además cerramientos provisionales con puntales de madera, planchas de zinc y madera			
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)
		60	30	10
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta
	Cimientos: Debido a que las edificaciones se encuentran construidas, el tipo de cimentación no se pudo identificar ya que se hallan bajo tierra Columnas-Vigas: hormigón armado. Bloque trabado que funciona como un sistema de muro portante.		Mampostería de bloques unidos con mortero arena, cemento, agua.	Losa de hormigón armado, cubierta de planchas de fibrocemento o zinc con vigas de madera o metálicas.
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.			
Existencia de servicios básicos (sí/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial
	SI	SI	SI	NO
Otro tipo de información física relevante	La vía de acceso principal es adoquinada y cuenta con alcantarillado formal. Los pasajes se encuentran sin trabajos técnicos (son de tierra afirmada). Los pasajes no poseen obras para el manejo de aguas de escorrentía, no cuentan con bordillos ni aceras. El pasaje 2 tiene una puerta de reja metálica y lo utilizan para siembra de temporada En la calle Espejo, entre el lote 3 y 9 existen dos viviendas que no son parte del AHHYC en estudio.			

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2016 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se han registrado casos dentro de un diámetro de 500 metros del AHHYC Peluche Alto Sector El Manantial.

EVENTO	AÑO	SECTOR	DISTANCIA
Colapso estructural	2016	Amaguaña, Peluche Bajo	162 m
Movimiento en masa	2014	Amaguaña, calle Huanca vilca y Celso Washington.	149m
Movimiento en masa	2008	Amaguaña, calle Gonzales Suarez	460 m

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica	Incendios Forestales
Tipo	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de Piroclastos (ceniza, lapilli)	Incendios
	Baja	Moderada	Moderada	Baja

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, adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos lluvias intensas y sismos.

El AHHC "Peluche Alto" de la Parroquia Amaguaña está ubicado al pie del flanco Norte del volcán Pasocha, sobre una ladera con pendientes bajas a moderadas (menores a 10°) Geológicamente, el sustrato está compuesto superficialmente por la Formación Cangahua que consiste de algunas decenas de metros de tobas volcánicas alteradas (minerales alterados por acción climática), intercaladas con capas de lapilli de pómez y ocasionalmente con flujos de lodo y paleo-suelos; la Cangahua tiene texturas limo-arenosas, colores que varían en tonalidades de café, generalmente se presenta endurecida y consolidada debido a su baja compresibilidad, proporcionando características geomecánicas que permiten tener taludes con pendientes y alturas relativamente altos con características aceptables de estabilidad, no obstante, condiciones climáticas adversas (saturación, erosión por escorrentía superficial) y la acción antrópica en zonas urbanas, debilitan progresivamente a la Cangahua, incrementando su inestabilidad y susceptibilidad a generar movimientos en masa.

Debido a su baja pendiente, en este asentamiento humano no existen cortes de terreno que hayan generado taludes, ni está rodeado por accidentes geográficos que representen una amenaza (laderas inestables, quebradas, etc.); por otro lado, el alto grado de consolidación y de servicios básicos, coadyuvan a disminuir los efectos del agua (pluvial y residual) en el suelo, previniendo de esta forma su erosión y saturación.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Baja** en el AHHC "San Juan de la Armenia Etapa IV".

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente. Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Italtó y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Uravía y Coyago.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han determinado que el sistema de fallas se divide en cinco segmentos principales, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable) pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Además, se estimó que el valor promedio de la aceleración máxima del terreno se aproxima a 0,4 g (40% de la Gravedad) en roca, para sismos con período de retorno de 475 años

246

doscientos cuarenta y seis

(probabilidad del 10% de exceder ese valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los efectos de sitio ni efectos topográficos (suelos compresibles, suelos con alto contenido orgánico, suelos arenosos poco consolidados, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde se esperaría que las ondas sísmicas incrementen su amplitud y se genere mayores niveles de daños.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos a todo el sector de Amaguaña, lo cual dependerá del volcán en erupción; para analizar esta amenaza se enfocará en tres centros volcánicos que debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activos y potencialmente activo, podrían causar impactos directos al sector evaluado.

Los tres volcanes considerados como amenazas para el AHHC "Peluche Alto", por las potenciales caídas de piroclastos, son Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo. El impacto por caída de piroclastos depende principalmente de la magnitud, duración e intensidad de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), así como de la dirección y velocidad del viento a dicha altura, y la distancia de la población expuesta al volcán.

Volcán Cotopaxi

Su cráter está ubicado a 35 km al Sur de Amaguaña y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Para el caso específico del asentamiento humano "Peluche Alto", debido a su ubicación, se esperaría que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 25 km al Nor-Noroccidente de Amaguaña y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente.

En caso de una erupción importante de este centro volcánico, Amaguaña podría ser afectada por pocos milímetros de ceniza acumulados en la superficie; y menos probable pero posible, según registros geológicos de erupciones de siglos pasados, por un manto de ceniza superior a un centímetro.

002
ventilados

Volcán Atacazo-Ninahuilca

Este volcán está ubicado a casi 14 km al Oeste-Noroeste de Amagüoña, su cumbre alcanza una altitud de 4390 metros sobre el nivel del mar. No existen registros históricos sobre actividad de este volcán, pero geológicamente se conoce que el último período eruptivo tuvo lugar hace aproximadamente 2700 años antes del presente. Esta erupción fue muy violenta y generó flujos piroclásticos de gran magnitud que se movilizaron principalmente hacia el Occidente del volcán; de igual manera, la caída de piroclastos fue muy importante y posiblemente generó una capa de pocos centímetros de material volcánico en la zona de Amagüoña. Según los registros geológicos, la recurrencia de eventos de estas características eruptivas es de pocos miles de años, entre 1.000 y 4.000 años (publicaciones científicas del Instituto Geofísico), por lo cual, la posibilidad de ser afectados por este volcán en la zona de Amagüoña es baja.

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

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Debido a que la amenaza por movimientos en masa es **Baja**, se considera que la exposición de todo el asentamiento humano también es Baja frente a esta amenaza.

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

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

5.2 Vulnerabilidad Física

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

- Por movimientos en masa: En base a lo observado en campo y que la exposición ante movimientos en masa es baja, por tal razón la vulnerabilidad física es baja.
- Por eventos sísmicos: Considerando el sistema estructural de las edificaciones, irregularidades en planta y elevación, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entrepisos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura, topografía del sitio; las edificaciones que corresponden a las edificaciones mencionadas en los numerales 4 del ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física moderada, mientras que las del literal 1, 2, 3, 5, 6 una vulnerabilidad física alta.
- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, topografía del sitio, material de paredes, características del suelo, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción, las edificaciones que corresponden a las edificaciones mencionadas en los numerales 4 del ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física baja, las del literal 3, 5, 6 una vulnerabilidad física moderada, y, de los literales 1, 2 una vulnerabilidad alta.

0245
doscientos
cuarenta y
cinco

Sistema Vial: Las vías presentes en el barrio son de pavimento aplanado y la otra es adoquinada; mismas que no cuentan con sumideros para la evacuación de aguas lluvias, pero la pendiente de las calles ayudaría al escurrimiento, por esta razón representa una **Vulnerabilidad Moderada** en temporada de lluvias.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

Durante la visita técnica se pudo observar una estructura social homogénea. Las viviendas tienen en promedio entre 6 y 20 años de construcción. Los ingresos económicos de sus residentes son de nivel MEDIO (entre la Remuneración Básica Unificada 2017 - \$375, y la Canasta Básica tipificada para el mes de julio del 2017 - \$707,47). Sus habitantes se dedican a actividades productivas por cuenta propia, y empleados privados.

El acceso hacia la zona es por la Avenida Rumiñahui, su acceso principal es adoquinado y sus pasajes son de terreno afirmado. Cuentan con los servicios básicos descritos: energía eléctrica de la red principal, agua potable con acometida domiciliar individual. El sector en análisis tiene transporte urbano directo ya que la vía principal de circulación de los buses está aledaña al AHHYC "Peluche Alto". Y el área total del terreno es de 445,00 m² según el IRM, incluyendo las 11 edificaciones, lo que determina una consolidación del 100%.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable en todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" de la Parroquia Amaguaña, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Copaxi y Atacazo; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

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

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

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

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

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias dar mantenimiento a los pasajes internos para evitar que los sumideros se colmaten con material pétreo lo cual podría ocasionar anegación por la escorrentía que se genere en cotas superiores.

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 regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial" se recomienda contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Peluche Alto Sector El Manantial", 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

0244
doscientos
cuarenta y
cuatro

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Los Chillos deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.

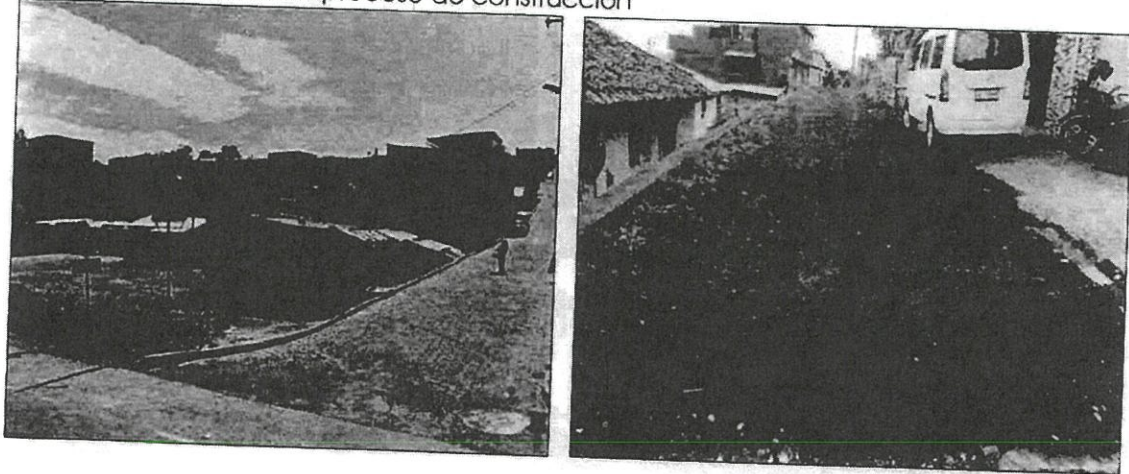
0020
Veinte

Nº. 226 AT-DMGR-2017

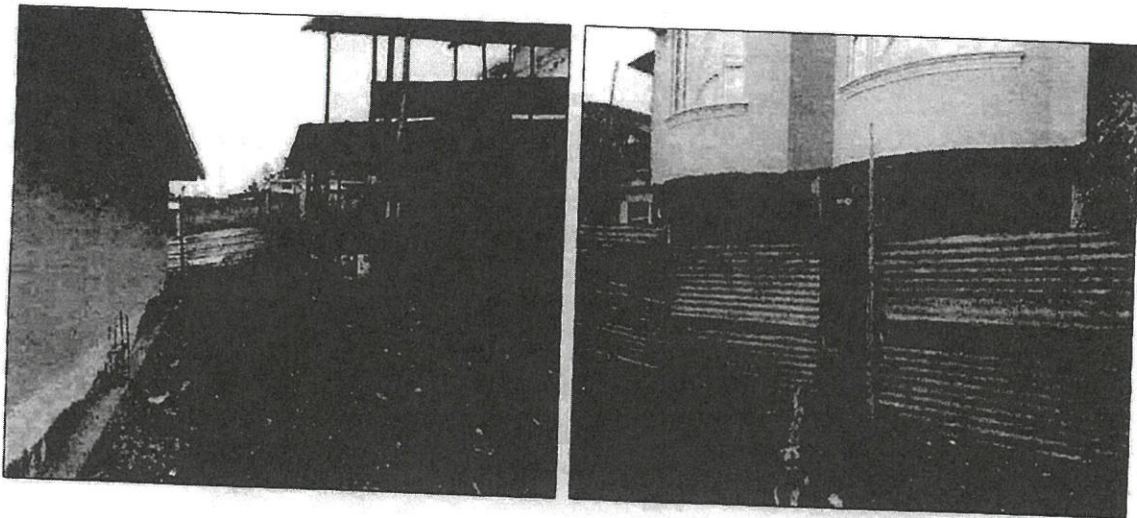
8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Edificaciones en proceso de construcción

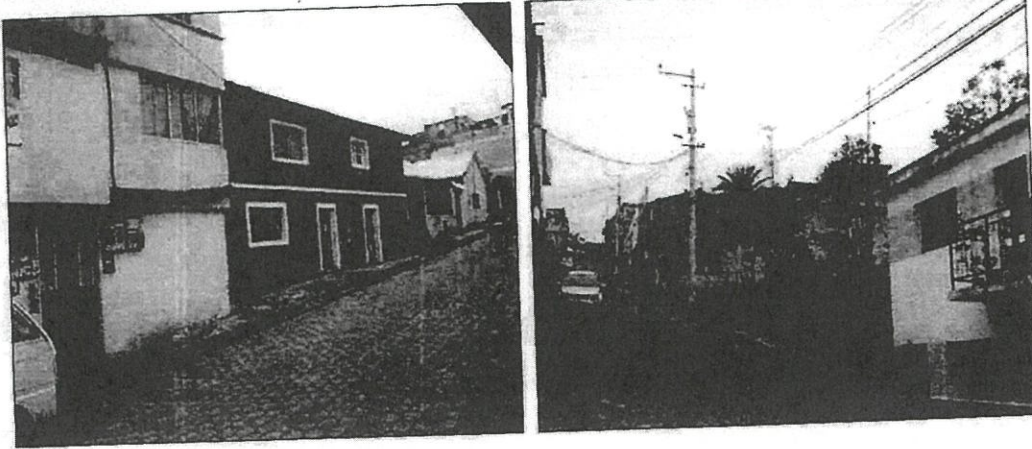


8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio y servicios basicos en el sector



0243

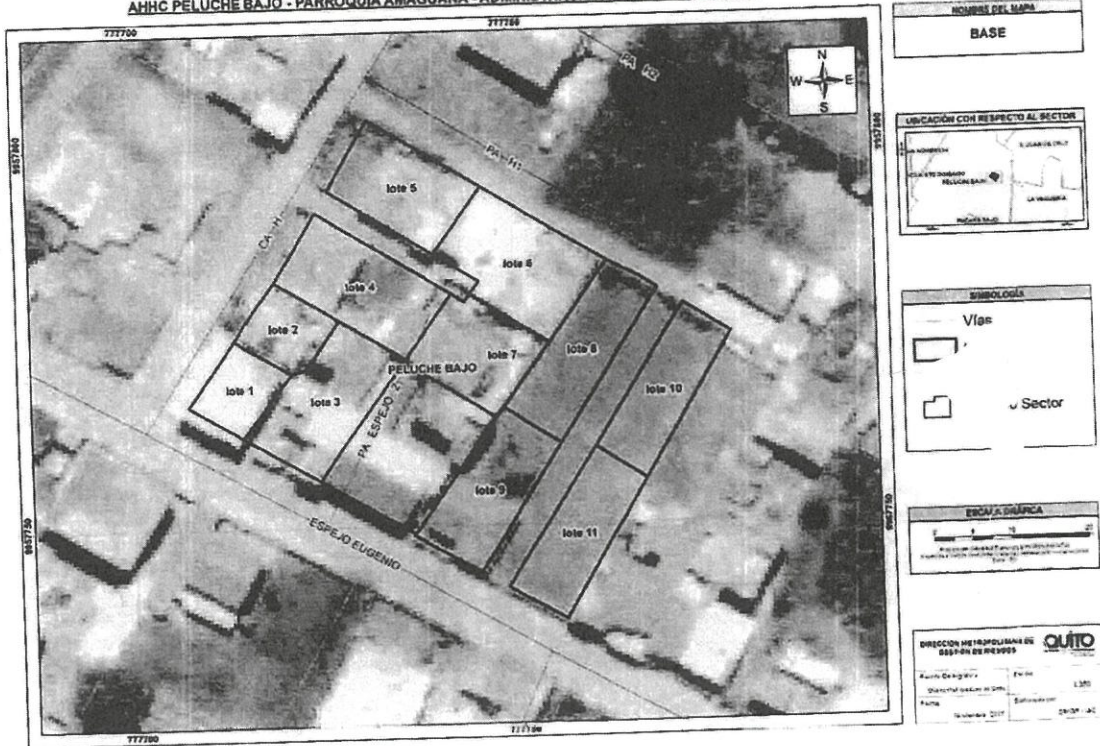
doscientos
cuarenta y
tres



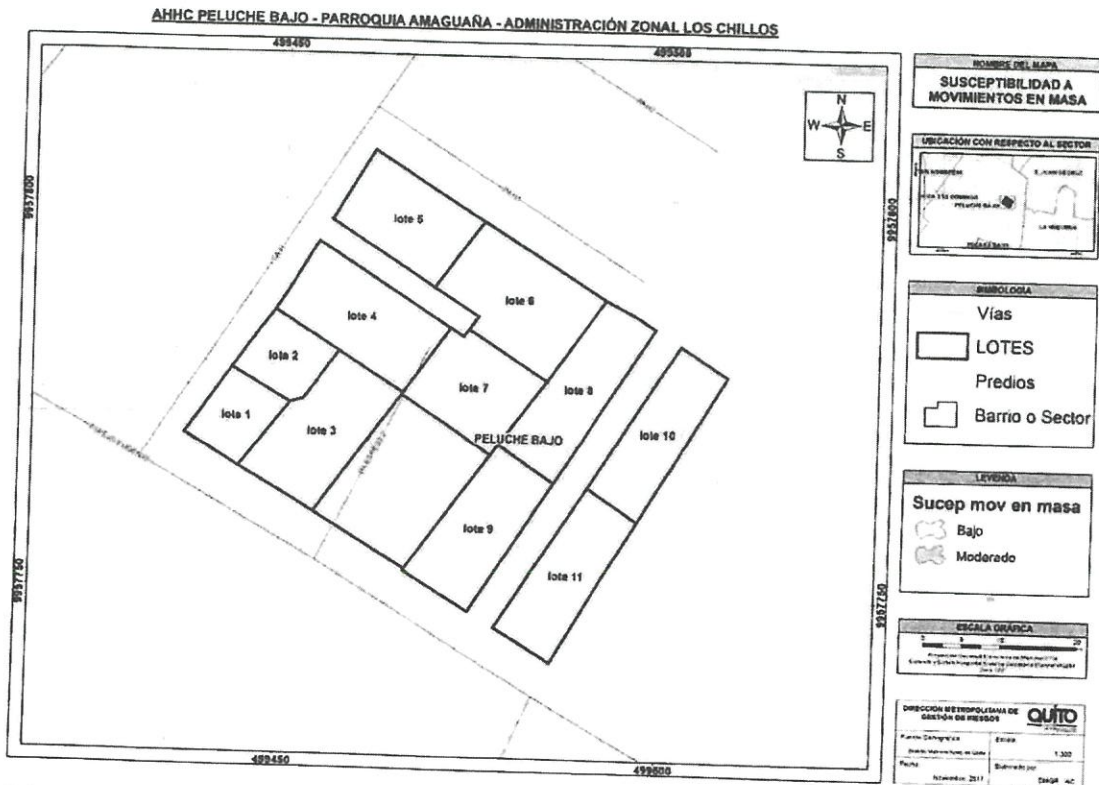
8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación

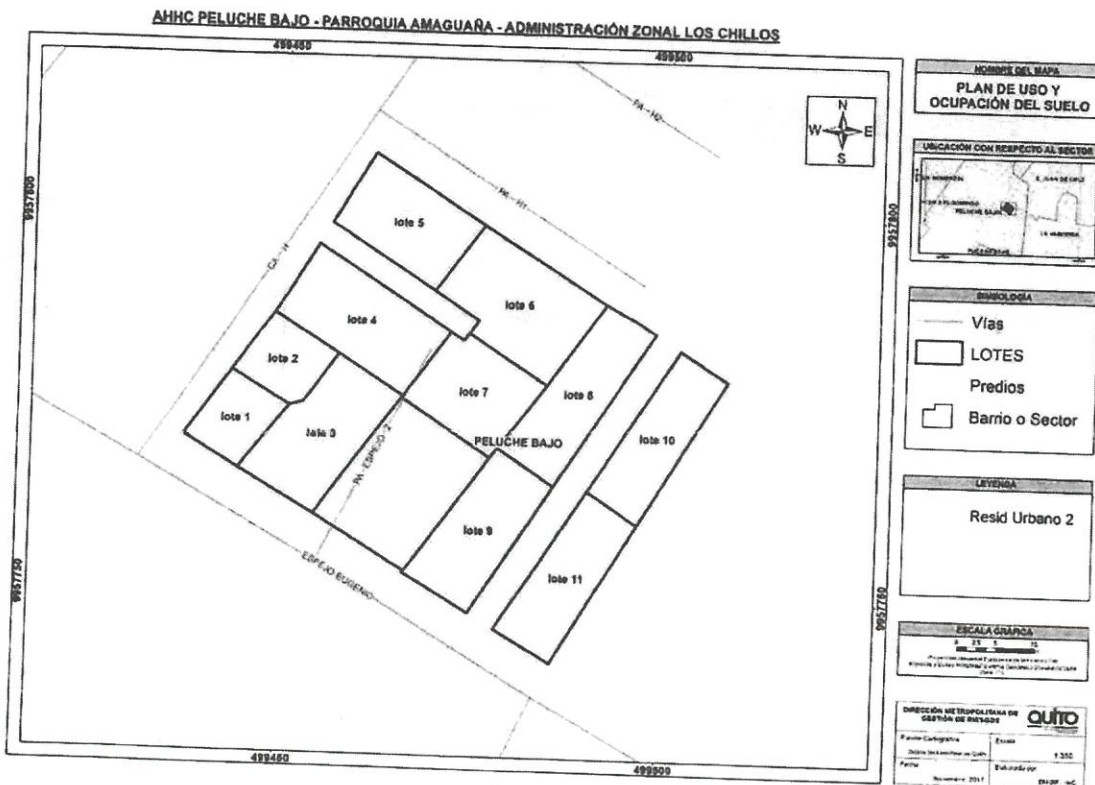
AHHC PELUCHE BAJO - PARROQUIA AMAGUAÑA - ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS



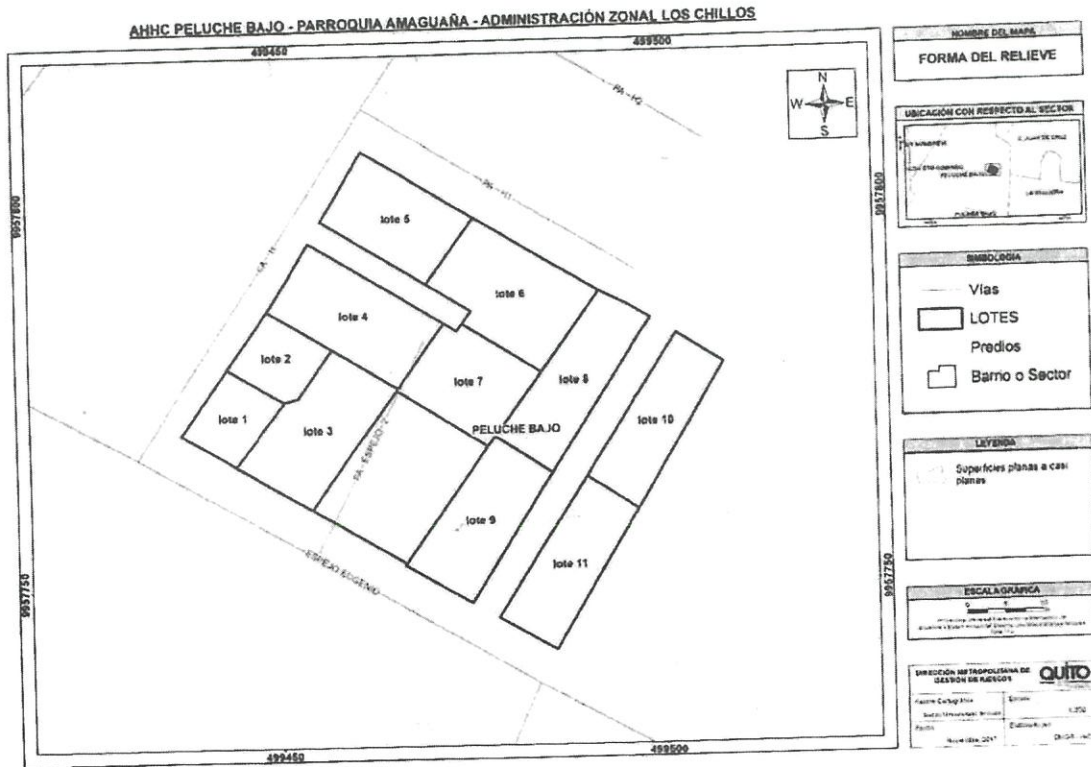
8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.4 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Elizabeth Carrión	Técnico DMGR	Inspección Técnica: Elaboración del informe. Elaboración de Mapas	08/11/2017	<i>[Signature]</i>
Daysi Remachi	Técnica DMGR	Inspección Técnica Análisis estructural de edificaciones	08/11/2017	<i>[Signature]</i>
Jorge Orcóñez	Geólogo DMGR	Inspección Técnica: Revisión del Informe.	08/11/2017	<i>[Signature]</i>
Cristian Rivera	Director DMGR	Aprobación	08/11/2017	<i>[Signature]</i>