

INFORMES

Quito, 27 de enero de 2020

INFORME TÉCNICO
ALCANCE AL INFORME No. 011-UERB-EA-SOLT-2018

En atención a la disposición de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 014 Ordinaria de fecha 10 de enero de 2020, en la que se solicitó elaborar un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe SOLT, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción, me permito informar lo siguiente:

Según el Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, relacionado al **"Ordenamiento Territorial.- (...) En el caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, (...)."**

En alcance al Informe N° 011-UERB-EA-SOLT-2018 de fecha 18 de diciembre de 2018, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **MIRADOR SAN CARLOS DEL SUR**, ubicado en los predios No. 569917, 1218035 y 1273662, de la Parroquia La Argelia, se determinan los siguientes lotes con un área inferior a la establecida en la zonificación D1 (D202-80), lote mínimo 200 m², conforme se detalla en el cuadro:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	5	190,79
	6	185,25

Para los fines pertinentes

Atentamente



Arq. José Bermeo
RESPONSABLE TÉCNICO UERB -QUITUMBE-
Administración Zonal Quitumbe

**INFORME LEGAL REFERENTE AL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO "MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR"**

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Mirador de San Carlos del Sur" se encuentra ubicado en la parroquia la Argelia, antes Conocoto, sobre tres predios, los que fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p>LOTE 1:</p> <p>Mediante escritura de partición y adjudicación celebrada el 08 de abril de 2008 ante la Dra. Rosario Navarrete Heredia, Notaria Primera Suplente del cantón San Pedro de Huaca-Carchi, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de julio de 2008, en la que comparecen los cónyuges Justo Pilataxi Vilaña y María Luisa Racines Pilatasig y otros a partirse y adjudicarse varios lotes de terreno, en el caso que nos ocupa, corresponde al lote número NUEVE, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: En treinta y cinco metros cuarenta centímetros con lote ocho; Sur: En treinta y cinco metros veinte centímetros con lote diez; Este: En treinta y ocho metros noventa y cinco centímetros con Pasaje sin nombre; y, Oeste: En treinta y ocho metros sesenta y cinco centímetros con quebrada. Superficie: 1397,58 m².</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Mediante Acta Notarial de fecha 16 de octubre 2008 ante la Dra. Blanca Teresa Rojas, Notaria Primera del cantón San Pedro de Huaca-Carchi, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de octubre de 2008, los señores María Luisa Racines Pilatasig, en calidad de cónyuge sobreviviente, Sergio Aníbal Pilataxi Racines, María Yolanda Pilataxi Racines, Hugo Eduardo Pilataxi Racines y Jaime Pilataxi Racines, en calidad de herederos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Justo Pilataxi Vilaña.</p> <p>VENTAS:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de María Yolanda Pilataxi Racines, viuda el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Jaime Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de abril
---	--

203
Trescientos Tres

	<p>de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Hugo Eduardo Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Sergio Aníbal Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Segundo Anselmo Pilataxi Racines, casado, el 16.66% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>6. Derechos y acciones sobrantes detallados en el "lote 1" del presente documento.</p>			
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte: En treinta y cinco metros cuarenta centímetros con lote ocho;			
	Sur: En treinta y cinco metros veinte centímetros con lote diez;			
	Este: En treinta y ocho metros noventa y cinco centímetros con Pasaje sin nombre; y,			
	Oeste: En treinta y ocho metros sesenta y cinco centímetros con quebrada.			
	Superficie: Superficie: 1397,58 m2.			
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	<p>Certificado de gravámenes No. 1046703 de 27 de enero de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que:</p> <p>Mediante resolución No. 582-2018 de 12 de diciembre de 2018, Resuelve: Rectificar el error técnico de medida del predio No. 1273662, de propiedad de la señora María Luisa Racines Pilatasig y Herederos, en el cual existe una diferencia de 181,94m2, entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse 1.215,64 m2.</p> <p>No está hipotecado, ni embargado, ni prohibido de enajenar.</p>			

Trescientos ³⁰² obs

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-	<p>LOTE 2:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 27 de enero de 1982 ante el Dr. Juan del Pozo, Notario Vigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de mayo de 1982 los señores Carlos Sosa Lovato y Carmen Sosa Lovato, venden a favor de Justo Pilataxi Vilaña el lote de terreno signado con el número 5, ubicado en Conocoto, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: A lo largo de cincuenta y ocho metros, terrenos del mismo vendedor, que va a ser enajenado a favor de los parceleros de San Carlos; Oriente: En la extensión de cincuenta y dos metros, el lote número seis que hoy mismo se vende a María Luisa Racines; Sur: Con un frente de cuarenta y dos metros pasaje de cuatro metros de ancho, común a los seis lotes de que antes se habló; y, Occidente: En la longitud de cincuenta metros, lote que hoy se enajenó a favor de María Micaela Topón. Superficie: 2380 m2.</p> <p>El mencionado lote número 5 ha procedido a fraccionarse, siendo el lote 3 producto del fraccionamiento del lote 5 el que se encuentra dentro del proceso de regularización a cargo de esta Unidad, este lote tiene una superficie de 650 metros cuadrados, del que se ha realizado la siguiente venta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 26 de enero de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de marzo de 2018, la señora María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de los cónyuges Alcides Medardo Pilataxi Quishpe y Michelle Alexandra Nuñez Suntasig el 36,33% de los derechos y acciones fincados en el lote 3, producto del fraccionamiento del lote 5. 			
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD (según levantamiento):	<p>Norte: En 19.41 metros con propiedad de Justo Pilataxi Vilaña;</p> <p>Sur: En 21.83 metros con camino peatonal;</p> <p>Este: En 30.96 metros con propiedad de Hugo Eduardo Pilataxi Racines; y,</p> <p>Oeste: En 32.59 metros con pasaje S19D.</p> <p>Superficie: Superficie: 650 m2.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			

301
Trescientos uno

CERTIFICADO	<p>Certificado de gravámenes No. 1046704 de 27 de enero de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que:</p> <p>Mediante resolución No. 582-2018 de 12 de diciembre de 2018, Resuelve: Rectificar el error técnico de medida del predio No. 1273662, de propiedad de María Luisa Racines Pilatasig y Herederos, en el cual existe un excedente de 181,94m², entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse 1.215,64m².</p> <p>Con repertorio 4534, del registro de Hipotecas y con fecha 21 de enero de 2005 se encuentra inscrita la escritura pública otorgada el 13 de diciembre de 2004, ante el Notario Noveno encargado del cantón Quito, Dr. Juan Villacís, en la que los cónyuges Justo Pilataxi Vilaña y María Luisa Racines Pilatasig, por sus propios derechos, para garantizar al Municipio de Quito, constituyen la Primera Hipoteca sobre los lotes Dos y Tres, situado en la parroquia Eloy Alfaro del cantón Quito, con matrícula No. ELOYA0001978, en garantía de las obras de infraestructura.</p> <p>No está embargado ni prohibido de enajenar.</p>
--------------------	--

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-	<p>LOTE 3:</p> <p>ANTECEDENTE:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de enero de 1982 ante el Dr. Juan del Pozo, Notario Vigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de mayo de 1982 los señores Carlos Sosa Lovato y Carmen Sosa Lovato, venden a favor de Heleodoro Ernesto Borja Catagña, viudo el lote de terreno signado con el número 44.</p> <p>De este lote se han realizado las siguientes ventas:</p> <p>ESCRITURA INICIAL: Mediante escritura de compra-venta celebrada el 06 de junio de 2000 ante el Dr. Gustavo Flores Uzcatogui, Notario Noveno de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio de 2000 el señor Heleodoro Ernesto Borja Catagña, viudo, vende a favor de Bertha Leonila Borja Viera, soltera, la nuda propiedad del lote de terreno número 44. A.1. Mediante Acta de extinción de usufructo de fecha 22 de febrero de 2018, otorgada ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de marzo de 2018, se ha declarado extinguido el usufructo vitalicio de su padre sobre el predio en mención, consolidándose de esta manera el derecho de dominio pleno a favor de la nuda propietaria Bertha Leonila Borja Viera.</p> <p>A. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luis Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Cristina Magdalena Borja Loachamín, soltera, el 16,65%</p>
---	---

	de los derechos y acciones de su propiedad.			
	<p>B. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Jackeline de los Ángeles Borja Viera, casada, el 16,64% de los derechos y acciones de su propiedad.</p>			
	<p>C. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Adriana Patricia Borja Viera, casada, el 18,30% de los derechos y acciones fincados en el lote 44 arriba especificado.</p> <p>D. Derechos y acciones sobrantes descritos en el título de la "escritura inicial" del presente documento.</p>			
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte: Con frente a treinta y siete metros, calle C;			
	Sur: En ochenta y dos metros, con terrenos de Manuel y Natalia Racines, lotes cuarenta, cuarenta y uno de Satán, Nuques, Cadena Quishpe y Chiluiza;			
	Oriente: Cincuenta y ocho metros cincuenta centímetros, con propiedad de Gonzalo Quishpi; no existe lindero oeste por cuanto es triangular.			
	Superficie: 2800 m2.			
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	<p>Certificado de gravámenes No. 1021491, d9 de enero de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que:</p> <p>Mediante resolución No. 586-2018 de 17 de diciembre de 2018, Resuelve: Rectificar el error técnico de medida del predio No. 569917, de propiedad de la señora Bertha Leonila Borja Viera y otros, en el cual existe un excedente de 416, 19 m2, entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse 3.216,19 m2.</p> <p>No existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos.</p>			

descrito no se registra 299

CONCLUSIONES:

- La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente.
- Constan de las escrituras que se encuentran en derechos y acciones, justificándose el 100% de la propiedad.
- Del análisis legal realizado en base a los certificados de gravámenes No. 1046703, 1046704 de 27 de enero de 2020; y, 1021491, de 9 de enero de 2020, **SE RATIFICA**, que la condición legal contenida en el informe No. 011-UERB-EA-SOLT-2018 de 18 de diciembre de 2018, no ha sufrido variaciones en cuanto a los propietarios, copropietarios y formas de adquisición.
- Se hace constar la inscripción de las Resoluciones de Excedentes o Diferencia de Áreas descritas.
- Se hace constar que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni embargos en los predios 1273662 y 569917.
- Se hace constar el registro de gravamen hipotecario sobre el predio 1273662.



Dra. María del Cisne López C.
RESPONSABLE LEGAL UERB-Q

298
doscientos noventa
y ocho

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0044-OF

Quito, D.M., 16 de enero de 2020

Asunto: Alcance y criterio de Informe de Riesgos del AHHYC "Mirador San Carlos del Sur"

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 cual se adjunta el listado de priorización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados (AHHYC) y al oficio No. UERB-1006-2019 del 06 de agosto de 2019, en el mismo 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.

Al respecto, me permito remitirle el criterio referente al Informe Técnico No. 345-AT-DMGR-2018 el cual contiene la calificación de riesgo del asentamiento humano de hecho y consolidado "Mirador San Carlos del Sur", ubicado en la parroquia La Argelia perteneciente a la administración zonal Eloy Alfaro.

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 rectifica en la descripción de la calificación de riesgos indicando que el AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes, a excepción de los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se presenta un nivel del riesgo Alto Mitigable por encontrarse colindantes con la quebrada.

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 los propietarios de los lotes que se encuentran colindantes con la quebrada deberán dar cumplimiento de las Ordenanzas Metropolitanas vigentes en lo concerniente a retiros de borde de quebrada o río según corresponda, con la finalidad de reducir los niveles de exposición y de riesgo frente a deslizamientos.*

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0044-OF

Quito, D.M., 16 de enero de 2020

- *Se recomienda que los propietarios/poseionarios de los lotes de "Mirador San Carlos del Sur" 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.*
- *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.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.*

Finalmente solicitarle que el articulado referente a la realización del estudio y cronograma de obras de mitigación sea incluido en el cuerpo de la Ordenanza de regularización de AHHYC, debido a las condiciones reconocidas en la zona.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Francisco Javier Ruiz Cruz

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	LGAC	SGSG-DMGR-AT	2020-01-14	
Aprobado por: Francisco Javier Ruiz Cruz	FJRC	SGSG-DMGR	2020-01-16	

INFORME TÉCNICO
 Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
 Fecha de inspección: 27/11/2018

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 776689; Y: 9968721 Z: 2930 msnm aprox.	ELOY ALFARO	LA ARGELIA	MIRADOR SAN CARLOS DEL SUR

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Referencia Vía a Ontaneda, ingresar por la calle S19F	Regular		OF. No.UERB-1571-2018	2018-174765
	Irregular			
	En proceso de regularización	X		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "Mirador San Carlos del Sur" Clave catastral : 31701 01 033 31701 01 041 31701 01 008 Clave predial : 1273662 1218035 569917			

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	13 lotes, pertenecientes al barrio "Mirador San Carlos del Sur", con un área total de 5.372.21 m ²
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de tipo Residencial Urbano 1 en su totalidad.
Relieve	Los predios evaluados se encuentra ubicados en los 3060 msnm y los 3040 msnm, con una diferencia altitudinal de veinte metros sobre el nivel del mar. Además presenta una forma de relieve. Laderas Onduladas con moderada pendiente, con un máximo de inclinación de 16 grados.
Número de Edificaciones	11 lotes con edificación, representando una consolidación del 84,62 %.
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Medigua (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>En el área de análisis se observó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Edificaciones constituidas con sistemas de muros portantes de bloque/ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de zinc o fibrocemento sujetas con pernos y en algunos casos presionadas empíricamente con bloques, piedras, trozos de madera, etc. 2. Edificaciones de una planta de estructura de madera, cubierta con correas de madera y planchas de zinc sujetas con pernos 3. Edificaciones de una planta conformada con columnas de estructura metálica, cubierta de estructura metálica. 4. Edificaciones con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento presionadas empíricamente con bloques, piedras, trozos de madera, etc. 5. Edificaciones de una planta conformada con sistemas de pórticos de hormigón armado (vigas y columnas), losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero.

	<p>6. Edificaciones de dos plantas, que constan con sistemas de pórticos, losa de entrespacio de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero y cubierta metálica.</p> <p>7. Edificaciones de dos plantas, que constan con sistemas de pórticos, entrespacio de vigas de hormigón armado y entramado de madera, mampostería de bloque/ladrillo fijado con mortero y cubierta de vigas de madera y teja.</p> <p>8. Edificaciones de dos plantas, que constan con sistemas de pórticos, losas de entrespacio y cubierta de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, una de estas columnas tiene patologías constructivas como columna corta.</p> <p>9. Edificaciones de tres plantas, que constan con sistemas de pórticos, losas de entrespacio de hormigón armado, mampostería de bloque/ladrillo fijado con mortero y cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento sujetas con pernos.</p> <p>Adicionalmente en el Barrio en análisis se observaron cerramientos con columnas de hormigón armado con mampostería de bloque y rejas metálicas.</p>				
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (sí/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	SI	SI	SI	No	No
Otro tipo de información física relevante	La escalinata del sector es de tierra afirmada con una parte de adoquinado, además los pasajes S/N 1 y 2 se encuentra cubierto de capa vegetal, sin cunetas, ni sumideros y tampoco bordillos.				

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, se han registrado casos dentro de un diámetro de 500 m del AHHYC.

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	-----	-----	Protec. Argelia	2 metros

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 "Mirador San Carlos del Sur" de la parroquia Argelia está ubicado en 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 ha dejado relieves redondeados; 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 "Mirador San Carlos del Sur" está ubicado en una ladera de moderada a fuerte pendiente que tiene una inclinación promedio de 45% (~25 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 a Alta** en el AHHYC "Mirador San Carlos del Sur", además se debe considerar un alto potencial de erosión superficial en los terrenos ubicados en laderas de fuerte pendiente que descienden hacia la quebrada así como en aquellos que tienen cortes sin protección en el terreno.

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 Pomasqui 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 Ilaó 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 (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.

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada) se esperaría que las ondas sísmicas no se amplifiquen, además, la Parroquia Argelia se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **amenaza sísmica se considera moderada - alta**.

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Para analizar esta amenaza se enfocará en los centros volcánicos Guagua Pichincha, Cotopaxi y Atacazo que, debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activos (dos primeros) y potencialmente activo respectivamente, podrían causar impactos directos al sector evaluado.

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 16,0 km al Nor-noroccidente del asentamiento "Mirador San Carlos del Sur" 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, cuya recurrencia es mayor.

Volcán Cotopaxi

Su cráter está ubicado a 44,0 km al Sur-sureste de "Mirador San Carlos del Sur" 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 "Mirador San Carlos del Sur", debido a su ubicación, se esperaría que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

Volcán Atacazo-Ninahuilca

El cráter de este volcán está ubicado a 12 km al Suroeste del asentamiento humano evaluado, 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 2.700 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 varios centímetros de material volcánico en el Sur del DMQ. 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 evaluada es baja.

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

Debido a la ubicación del AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Cotopaxi y Guagua Pichincha) y a un volcán potencialmente activo (Atacazo-Ninahuilca) 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, sin embargo para los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se tiene una exposición alta por encontrarse colindantes con la quebrada.

Por amenaza sísmica: todo el sector de la Argelia está moderadamente 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, no se califica la vulnerabilidad física en éstos; 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 inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: 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, 9, 10, 13
MODERADO	- -
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; 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	7
MODERADO	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13
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:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	7, 9
MODERADO	- -
ALTO	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 13
MUY ALTO	- -

Sistema Vial: La escalinata del sector al ser de tierra de tierra afirmada con una parte de adoquinado, además los pasajes S/N 1 y 2 al encontrarse cubiertos de una capa vegetal, sin cunetas, ni sumideros y tampoco bordillos presentando una vulnerabilidad física muy alta ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Mirador San Carlos del Sur" se encuentra en la parte suroriental de la Parroquia Argelia, La población es de bajos y medianos recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" de la Parroquia Argelia, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes, sin embargo para los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se presenta un nivel del riesgo Alto por encontrarse colindantes con la quebrada.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" de la Parroquia Argelia presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Mirador San Carlos del Sur" 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 "Mirador San Carlos del Sur", 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 AHHC "Mirador San Carlos del Sur", 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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 "Mirador San Carlos del Sur", 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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 Argelia, 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 "Mirador San Carlos del Sur" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eloy Alfaro, 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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 Servicios básicos existentes en el sector.



8.1.2 Vías del AHHYC "Mirador san Carlos del Sur"



Foto 1 Escalinata



Foto 2 Pasaje S/N 2



Foto 4 Pasaje S/N 1

8.1.3 Materiales de las edificaciones construidas en el area de estudio



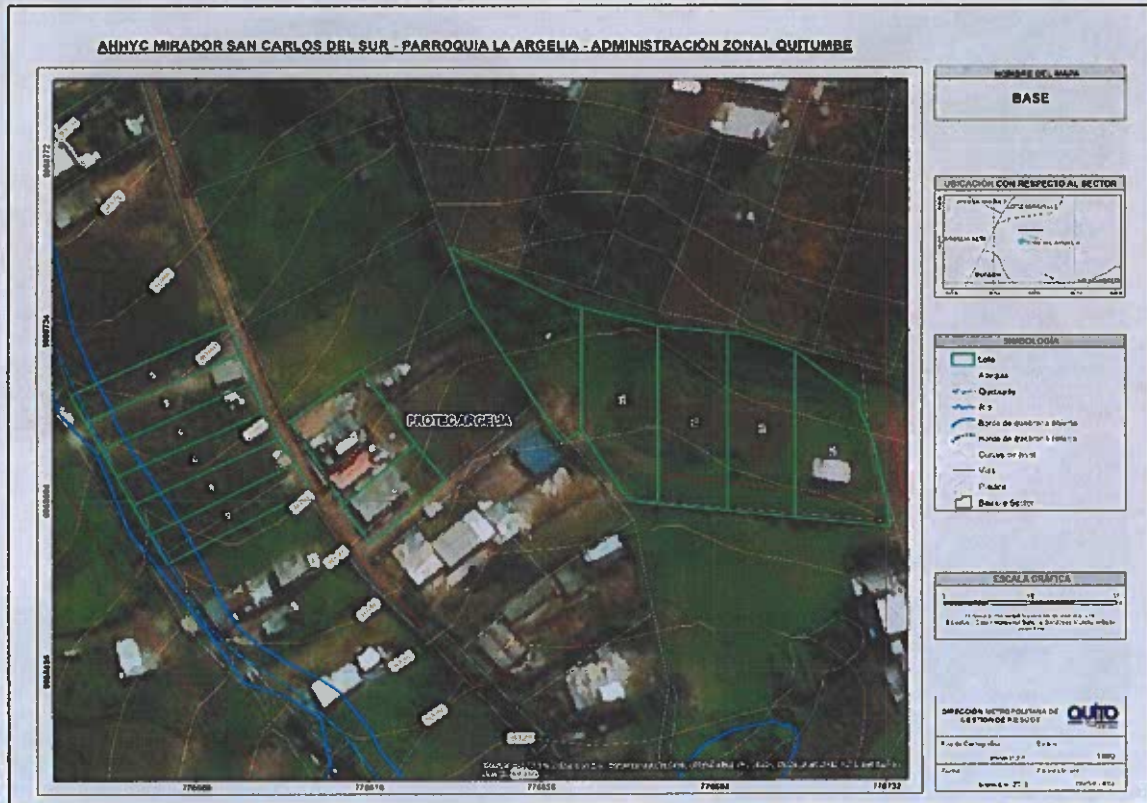


9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPAS TEMATICOS

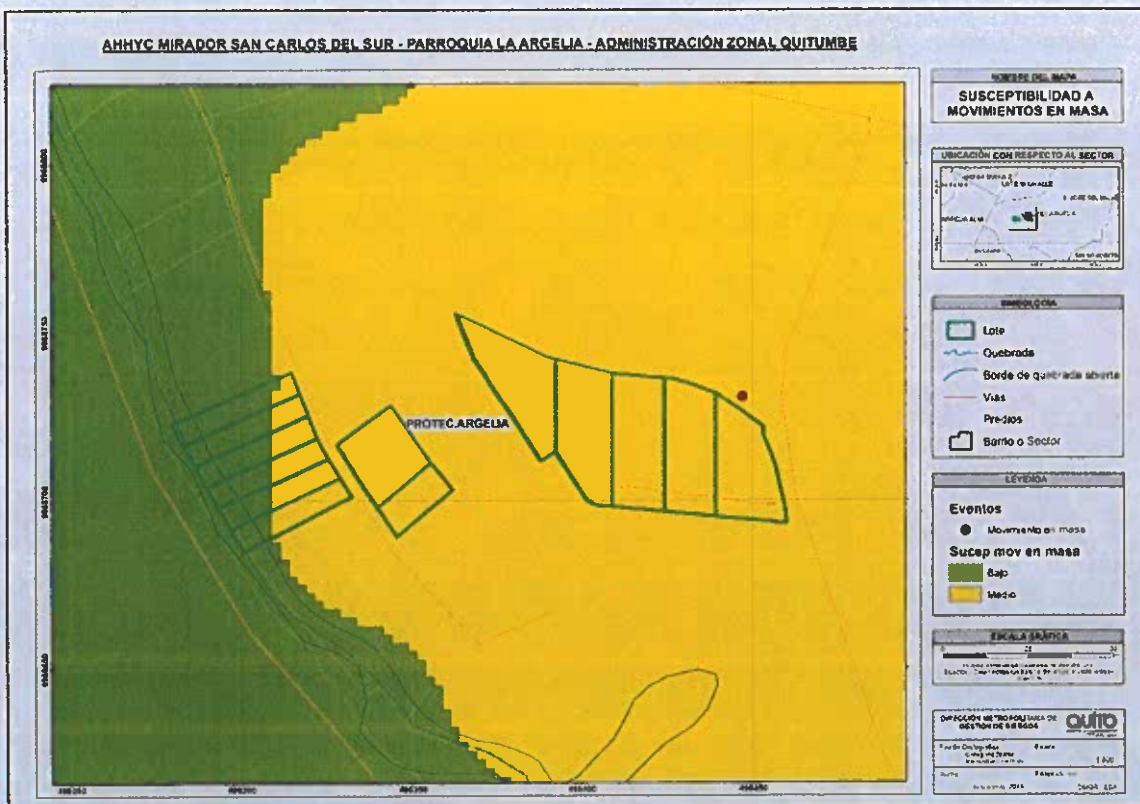
9.1.1 Ubicación.



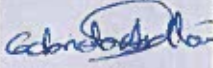

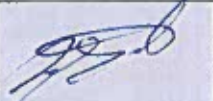
doscientos noventa y cinco
295



9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa.



10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Gabriela Arellano	Ing. Geógrafa Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	03/11/2018	
Irwin Álvarez	Ing. Civil Analista de Riesgos	Revisión Análisis estructural	03/12/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	17/12/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	17/12/2018	