

Oficio N° 376- DMGR - 2016

Quito, 29 ABR 2016

Ingeniero

Esteban Loayza Sevilla

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio No. ADJ-00009-0734-016-DMGBI, del 23 de febrero de 2016, mediante el cual se solicita a la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad emitir el criterio respecto a la factibilidad o no de realizar la adjudicación de una parte del relleno de la quebrada Manzanachupa, según lo solicita el señor **ERAZO MARTINEZ HUGO EDUARDO**, representante y Gerente General de la Compañía ALL WORK CÍA. LTDA., a nombre de la cual consta la propiedad del **predio No. 30197** con clave catastral 11203-21-001, ubicada en la calle Bernabé Pesantesco N36-194 y calle Mañozca, Barrio Granda Centeno, Parroquia Rumipamba de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo".


Al respecto, me permito remitirle el **Informe Técnico N° 058-AT-DMGR-2016**, elaborado por esta Dirección que contiene el criterio técnico, conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas con fines pertinentes.

Atentamente,

  
MSc. Alejandro Terán Tobar  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**  
**SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD**



Adj. Lo Indicado y documentación afines en 45 fojas útiles, devolución

Realizado por:	Ing. Kelly Mite	
Revisado por:	Ing. Victoria Prijodko	
Fecha:	27/04/2016	

C.C. Sr. Hugo Erazo Martínez, representante Compañía ALL WORK CÍA. LTDA., Predio No. 30197  
Archivo DMGR

6-V-2016  
A

**INFORME TÉCNICO**  
**CALIFICACIÓN DE RIESGO - ADJUDICACIÓN**

Predio No. 30197, C.C. 11203-21-001, Propietario: ALL WORK CÍA. LTDA.  
(ERAZO MARTINEZ HUGO EDUARDO, Gerente General de la Compañía)

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17M	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 776211 Y: 9976585 Z: 2849 msnm	NORTE	RUMIPAMBA	Granda Centeno

**2 DESARROLLO**

Ítem	Descripción
2.1. Antecedentes	<p>Oficio No. <b>AJD-00009-0734-016-DMGBI</b>, del 23 de febrero del 2016, recibido en Área Técnica de la DMGR el 25 de de los mismos mes y año, mediante el cual se solicita a la Secretaría Metropolitana de Seguridad y Gobernabilidad (SGSG)/ Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR), previa inspección al sitio, emitir el criterio respecto a la factibilidad o no de realizar la adjudicación de una parte del relleno de la quebrada Manzanachupa, en atención a la Comunicación S/N de 2016-01-07, realizada por señor <b>ERAZO MARTINEZ HUGO EDUARDO</b>, Gerente General de la Compañía ALL WORK CÍA. LTDA., propiedad de su representada del predio citado, según los trámites correspondientes para que se regularice la ocupación de la faja de terreno municipal mediante la adjudicación.</p> <p>Se remite expediente de 41 fojas útiles, con documentación legal, técnica y administrativa referente ala escrituración, historial de compraventa, otra, en la que se detalla el desarrollo del proceso de solicitud de la adjudicación. Antecedente, el oficio N°0001266 de 2016-02-15, dirigido al Ing. Esteban Loayza, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emitido por Ing. Juan Solis, Responsable de Gestión Catastral Predios Municipales, con la graficación de la propiedad y área solicitada en adjudicación, y oficio N°4600 de marzo 25 de 1991 de la Dirección de Avalúos y Catastros, donde se resuelve que el área en interés, entre otras áreas del sector, será para uso exclusivo de espacio verde privado y se deja constancia de la prohibición terminante de construir edificaciones dentro de éstas.</p>



<p><b>2.2. Observaciones</b></p>	<p>El predio No. 30197 con Clave catastral No. 11203-21-001, está ubicado en la calle Bernabé Pesantesco N36-194 y calle Mañosca, barrio Granda Centeno de la parroquia Rumipamba perteneciente a la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo".</p> <p>El área solicitada para adjudicación es colindante con el lindero noroccidental del predio citado y forma parte del relleno de la quebrada Manzanachupa. El espacio donde se encuentra el terreno de propiedad de ALL WORK CÍA. LTDA. colinda con el área solicitada en adjudicación de propiedad Municipal, los cuales juntos forman un solo cuerpo delimitado por cerramiento, como se muestra en las fotografías <b>5.1.1</b>. Según las escrituras, el terreno tiene 511,82 metros cuadrados, y el área de relleno de la quebrada es de 188,22 m<sup>2</sup>. En el predio existen algunos cuerpos constructivos con el área total de 628,43 m<sup>2</sup>, incluyendo una edificación de dos pisos, construida con la estructura de columnas de hormigón y mampostería de bloque enlucida, que se observa sin afecciones estructurales y en buen estado, presenciando leves agrietamientos en la mampostería y techo, entre construcciones menores como parqueadero con servicios higiénicos y garita de la guardianía. <b>Ver numeral 5. Soportes y Anexos, Fotos 5.1.2 del Respaldo Fotográfico 5.1.</b></p> <p>El predio inspeccionado se encuentra sobre laderas onduladas con suaves pendientes que se mantienen en toda la zona (<b>Mapa 5.2.2</b>). La quebrada se encuentra rellena y su uso actual es de área verde que está cercada con un cerramiento, y que colinda con un Parque que constituye un área verde comunal que está implantado también de manera parcial sobre el relleno.</p> <p>La litología no se puede observar, sin embargo en toda la zona corresponde a cangagua con una capa de suelo orgánico en superficie. Bajo esta capa se pueden encontrar materiales volcánicos como flujos piroclásticos, lavas, etc., eventualmente podrían encontrarse depósitos coluviales.</p> <p><b>DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS:</b></p> <p>El sector de manera general corresponde al nivel "moderado" de susceptibilidad a movimientos en masa, y la estabilidad geomorfológica es "medianamente favorable", <b>ver numeral 5. Soportes y Anexos, Mapas 5.2.2 y 5.2.4.</b></p> <p>Se debe tomar en cuenta que la parte solicitada en adjudicar está emplazada sobre el relleno de la quebrada Manzanachupa donde según el tipo del relleno pueden presentarse asentamientos diferenciales, hundimientos, erosión y fenómenos asociados, como reacomodo de materiales de relleno, más que todo si éste fue realizado al volteo, donde en épocas de alta pluviosidad el relleno pierde sus propiedades como cohesión, compacidad y tiende a fallar. No se dispone</p>
----------------------------------	--

de los datos de cómo fue realizado el relleno, es decir respecto a la técnica y tipo de los materiales utilizados.

El curso natural de la quebrada Manzanachupa, en la actualidad embaulada y rellena, recoge aguas de los sectores altos y de la ladera oriental correspondiente al complejo eruptivo de las Laderas de Pichincha; eventualmente podría ocasionarse un incremento considerable de la escorrentía superficial cuando existen lluvias extraordinarias /intensas en períodos de retorno y provocar flujos de detritos y/o lodo, conocidos como aluviones.

Con lo que respecta a amenaza volcánica, el predio estaría expuesto a la caída de ceniza de los centros volcánicos activos y potencialmente activos, como es el caso de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Reventador, sin embargo no se debe descartar el aporte de cenizas de otros centros eruptivos como Pululahua, Fuya Fuya y otros más lejanos debido a que la ceniza se transporta a largas distancias dependiendo de la dirección del viento.

La ciudad de Quito está ubicada en una zona altamente sísmica, el predio podría sufrir los efectos de un movimiento sísmico fuerte con las consiguientes afectaciones a las estructuras construidas dentro de éste, si no se considera el cumplimiento de las normas básicas y especificaciones técnicas de construcciones sismo resistentes. Sin embargo se debe resaltar que en el último sismo superficial de 7,8 grados de Magnitud en la escala de Richter y a 20 Km de profundidad, cuyo epicentro estuvo ubicado aproximadamente a 240 Km de distancia de la ciudad de Quito, no se reportaron daños en este sector en donde se encuentra emplazado el predio.

#### **USO Y OCUPACIÓN:**

Según el I.R.M., el predio tiene Zonificación:

- A10 (A604-50), Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso principal: (R2) Residencia Mediana Densidad, Servicios Básicos: SI.

#### Observaciones:

1. CONSULTORA EN LA EPMAPS SI PASA UN COLECTOR Y LOS RETIROS HACIA EL MISMO.
2. PARA TODO TRÁMITE PRESENTARA ESCRITURAS

De acuerdo a la información disponible en esta Dirección, el área del relleno debe corresponder al Uso Principal de Protección Ecológica/Áreas naturales (PE), que se encuentra dentro del predio con la Zonificación indicada, con Uso principal como Residencia (R2). **Ver Mapa 5.2.3.**

#### **SALUBRIDAD E HIGIENE /SEGURIDAD:**

El predio evaluado no presenta condiciones de insalubridad o falta de higiene, además cuenta con el cerramiento en su



totalidad; se verifica que el mismo se mantiene un buen estado. El área correspondiente al relleno se mantiene como área verde, observando pequeñas fisuras en el piso y la mampostería de la edificación ubicada en cercanía, que probablemente corresponde a deformación del área del relleno de la quebrada.

#### **VULNERABILIDAD DE ELEMENTOS EXPUESTOS:**

Actualmente la franja solicitada en adjudicación, relleno de la quebrada, constituye un terreno consolidado, en estado entre bueno y regular, formando un solo cuerpo con el predio, **ver Respaldo fotográfico, Fotos 5.1.1.** Sobre el relleno no existen edificaciones de uso residencial, sino unas construcciones menores como parqueadero vehicular y escalinatas de acceso a los espacios verdes y las construcciones.

En la colindancia con el relleno y su área de protección, existe una edificación de dos pisos, que fue construida hace 28-30 años aprox., en el área que corresponde al uso residencial del predio; la cimentación de la edificación es de hormigón armado, con elementos estructurales como columnas y vigas, paredes de bloque, techo de losa de hormigón, con la terraza accesible, la cual se observa en buen estado, no presenta afectaciones, **ver Respaldo Fotográfico, Fotos 5.1.2,** sin embargo se ubica muy cerca del borde de la quebrada rellena, por lo cual en caso de que el terreno relleno sufra deformación, podría verse comprometida.

En la edificación funciona la Empresa constructora, es decir tiene uso residencial-comercial, concurriendo el personal (cinco empleados), a la misma en horario de la jornada laboral única de 8h30 a las 17h00, por lo cual la vulnerabilidad en los aspectos social y económico es baja ante las amenazas indicadas, **ver Fotografías 5.1.2 y 5.1.3.** La vulnerabilidad socio-económica del representante de la Compañía ALL WORK CÍA. LTDA., de acuerdo con el nivel educativo de ingeniería civil, ocupación laboral con ingresos económicos permanentes, tipo de construcción y disponibilidad de los servicios básicos, demuestran de manera preliminar que vulnerabilidad es baja.

De acuerdo al testimonio del representante del inmueble, en el predio se prevé realizar un nuevo proyecto constructivo.

El lindero noroeste que forma parte del área del relleno y su retiro de protección, cuenta con un cerramiento de mampostería de bloque y una cerca eléctrica en la parte superior de unos 2 metros de alto y está realizada a lo largo del muro de contención y protección del talud que tiene unos 20 metros de largo y entre 3 y 5 metros de alto aprox., como una ampliación, **ver Fotos 5.1.5;** el muro, según indicó el propietario fue realizado por la EPMMOP, el cual está compuesto por módulos de hormigón con columnas y cuenta con los michinales para adecuado desagüe de aguas lluvias y



	<p>de escurrimiento superficial, que a simple vista se observa estable y en buen estado; el predio a su vez, colinda como se indicó con un Parque de uso comunal.</p> <p>Predio cuenta con todos los servicios básicos, como energía eléctrica, telefonía, agua potable y alcantarillado, así como de conectividad vial del sector, como se observa en el <b>Respaldo fotográfico, Fotos 5.1.2 y 5.1.3.</b></p>
--	---

### 3 CONCLUSIONES

En base al análisis realizado durante la evaluación del predio de propiedad de **All Work CÍA. LTDA**, representada por el señor **Hugo Eduardo Erazo Martínez**, se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con el trámite de la adjudicación del área del terreno solicitada y que fue delimitada por la Dirección Metropolitana de Catastro, debido principalmente a:

- El área solicitada en adjudicación se encuentra completamente rellena, correspondiente a la franja de la quebrada Manzanachupa, intervenida antrópicamente con uso actual como área verde, cerramiento de unos dos metros de alto sobre un muro de sostenimiento y existencia de unas construcciones menores.
- Al no existir los elementos expuestos como viviendas habitadas sobre el relleno, sino infraestructura menor, el nivel de riesgo en el predio es **BAJO ante movimientos en masa**, y **MODERADO en el área del relleno** ante hundimientos, asentamientos diferenciales y reacomodo de materiales de relleno; ante otras amenazas el nivel de riesgo dependerá de magnitud e intensidad de los eventos adversos que se pueden presentar.

En el área de terreno solicitado en adjudicación, en cumplimiento con la normativa metropolitana vigente, queda prohibido realizar construcciones residenciales, con observancia obligatoria y aplicación de las disposiciones al respecto por parte del propietario.

### 4 RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener el área correspondiente al relleno de la quebrada como espacio de uso de *Protección ecológica* y los permitidos según la normativa metropolitana vigente del *Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ*, y en caso de ser necesario desarrollar e implementar obras de mitigación de riesgo, principalmente que faciliten el desagüe de agua lluvia y escorrentía superficial, y reforzamiento de estabilidad del talud, previo la aprobación por parte del Municipio.



- Debido a que el señor representante manifestó que en el predio se planea realizar un nuevo proyecto constructivo, para lo cual en caso de desarrollar obras constructivas sobre la franja rellena solicitada en adjudicación, el propietario deberá cumplir con la normativa metropolitana afines, como: no construir sobre infraestructura de saneamiento /colector de acuerdo al pronunciamiento de la EPMAPS, ejecución de estudios geológicos-geotécnicos de suelo para determinar la capacidad portante del terreno rellenado en función al proyecto a implementar, estos estudios deberán ser revisados y validados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, conjuntamente con la solicitud de emisión de licencia de habilitación de suelo y permiso de edificabilidad para la construcción de cualquier tipo de proyecto ante las entidades pertinentes, para garantizar que ésta cumpla con los parámetros técnicos que demuestren su estabilidad, considerando si existiese una infraestructura de saneamiento (colector) en el relleno de la quebrada como se indicó.
- Mantener el área en condiciones de seguridad y salubridad a fin de proteger de posibles afectaciones a la infraestructura existente, tanto privada como pública.
- En caso de presentarse algún tipo de afectación de la parte rellena, donde existe el muro y la ampliación realizada sobre el mismo (cerramiento de bloque con la cerca metálica), se debe revisar el diseño original, ya que visualmente en actualidad se observa estable, sin embargo si no tiene diseño y no fue realizado de acuerdo con las normas de construcción de muros de sostenimiento, en caso de colapsar podría afectar o poner en peligro a las personas tanto del predio como los usuarios del parque; y de ser necesario, reforzar al mismo conforme normas para muros de contención. Esta comprobación tiene que ser realizada por un especialista, ingeniero civil estructural, demostrando seguridad del muro y de la ampliación del cerramiento.
- Tomar en cuenta el pronunciamiento de la EPMAPS, respecto al relleno de la quebrada y referente a la posibilidad de adjudicación, de conformidad a lo prescrito en el Art. 277 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en lo referente si tiene o no construido un colector.
- Al corresponder parte de la franja de relleno a la infraestructura de saneamiento de propiedad pública, es responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), implementar las acciones necesarias para mantener este espacio en las condiciones de seguridad, y del propietario prestar facilidades indispensables para su mantenimiento.
- Siendo áreas de protección de quebradas geomorfológicamente inestables y propensos a sufrir movimientos en masa, en caso de presentarse probables cambios de los factores geotécnicos del suelo a futuro, el propietario será responsable de garantizar su estabilidad, implementar obras de mitigación de riesgo y recuperar ante afectaciones que podrían sufrir la infraestructura existente y nueva, y de daños a terceros.

- Al finalizar el trámite de adjudicación, sea favorable o desfavorable, incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM del Municipio del DMQ, para el Predio, la delimitación realizada por la Dirección Metropolitana de Catastro del área del relleno, así como respecto a las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos y ocupación del suelo a futuro; y, conforme lo corresponde en referente al Uso y Ocupación del Suelo, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, adicional a la Zonificación: A10 (A604-50) con Uso principal: (R2) "Residencia mediana densidad", debería completar la información referente a la Zonificación correspondiente a la franja de relleno de la quebrada, estableciendo su Uso principal, como "Protección ecológica", e indicar en caso de comprobarse que existe infraestructura de saneamiento (colector).



**5 SOPORTES Y ANEXOS**

**5.1 Respaldo fotográfico**

5.1.1 Franja pedida en adjudicación producto de relleno de la quebrada Manzanachupa:



Uso de la franja solicitada en  
adjudicación

Lindero norte y noroeste

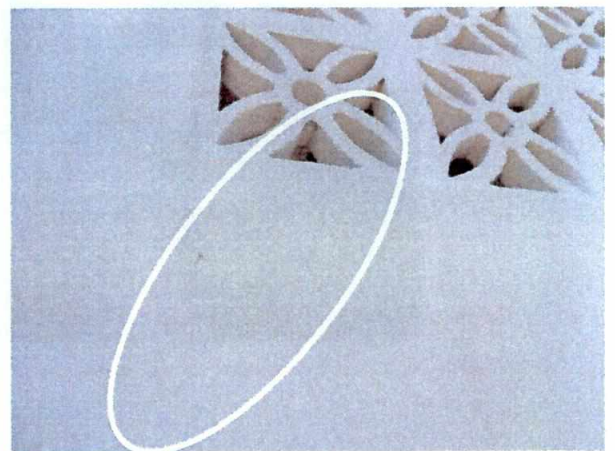
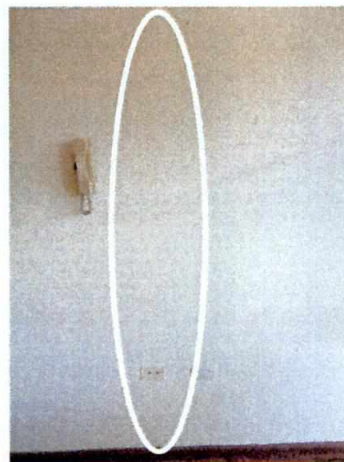
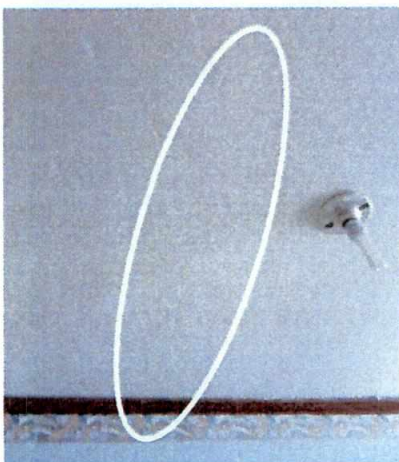
Pequeños fusiramientos



5.1.2 Estado de las edificaciones existentes en el predio:



Construcciones menores, parqueadero y espacio de servicios higiénicos, área verde y cerramiento realizados parcialmente sobre el relleno



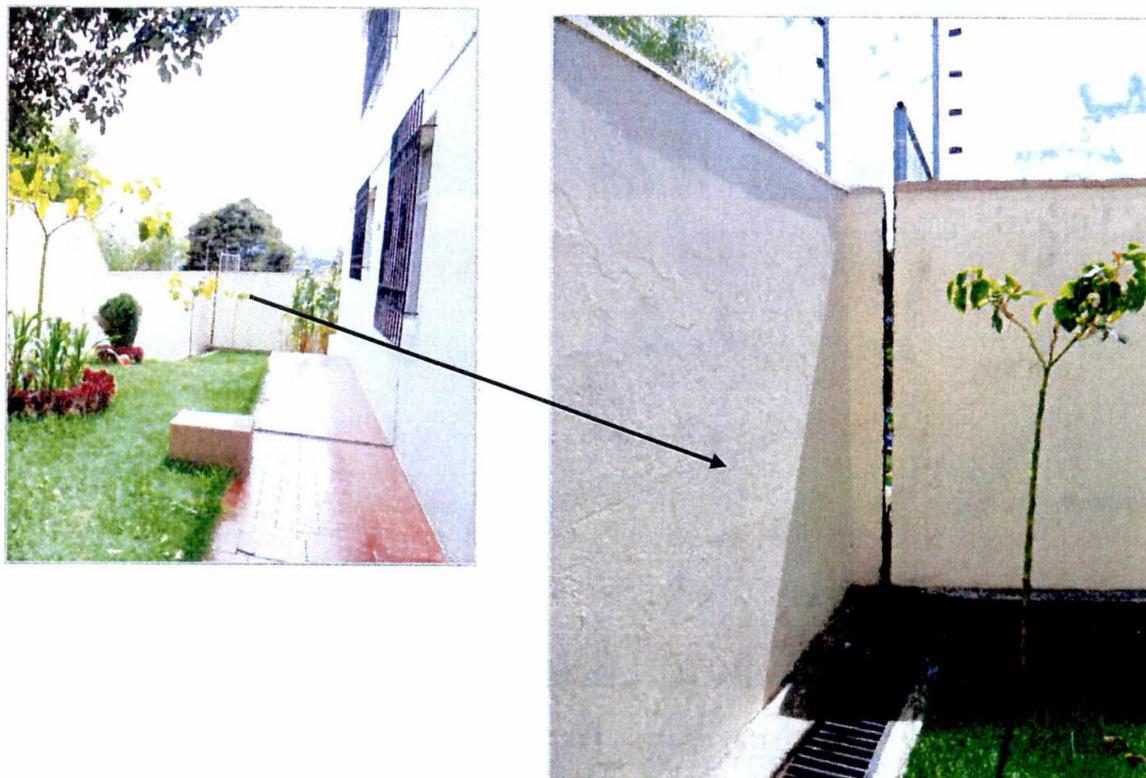
Se observan las fisuras en la mampostería de paredes y techos, dentro de la edificación ubicada en colindancia con el relleno, que podrían ser indicios de asentamiento



5.1.3 Vista del ingreso al predio, donde se observa que pasa la red de alcantarillado/colector:



5.1.4 Vista del cerramiento construido sobre el muro de sostenimiento del talud, colindante con el Parque de uso comunal:





5.1.5 Vista del Parque de uso comunal colindante con el Predio, y muro de sostenimiento del talud:



El muro de hormigón con el sistema de drenaje/michinales, y cerramiento de bloque del predio realizado sobre el mismo

Estado de la quebrada Manzanachupa (vista hacia el suroccidente).





5.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

5.2.1 Ubicación

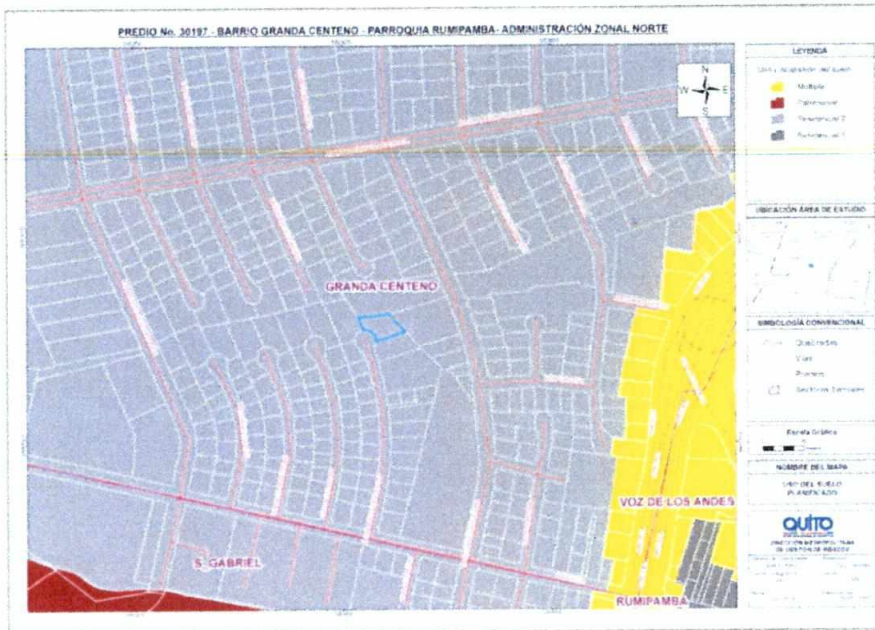


5.2.2 Estabilidad Geomorfológica y Relieve

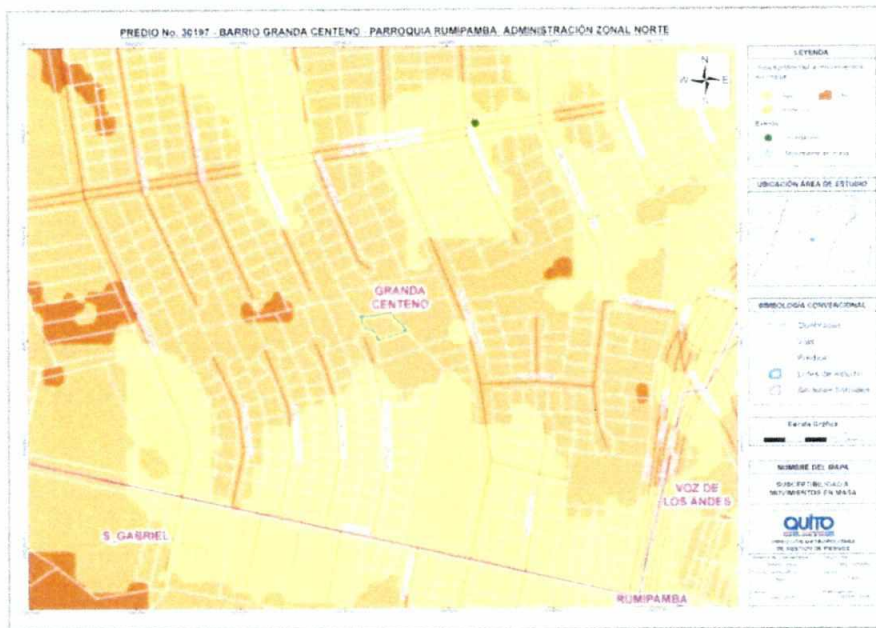






### 5.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



### 5.2.4 Susceptibilidad a movimientos en masa



## 6 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Victoria Prijodko	Directivo AT-DMGR	Inspección Técnica Elaboración de informe	10/03/2016	
Ing. Gabriela Arellano	Geógrafa AT-DMGR	Elaboración Mapeo Temático	25/04/2016	
Ing. Luis Albán	Geólogo AT-DMGR	Revisión	26/04/2016	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	27/04/2016	



*[A single, long, handwritten blue line, possibly a signature or a scribble, extending diagonally across the page.]*