

Quito, 03 de marzo de 2020

**INFORME TÉCNICO**  
**ALCANCE AL INFORME No. 012-UERB-Q-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° 012-UERB-Q-SOLT-2018 de fecha 18 de diciembre de 2018, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA**, ubicado en el predio No. 119384, de la Parroquia Turubamba, 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:

	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
EXCEPCIONES	1	182,79
	2	186,52
	3	185,75
	4	181,05
	5	181,74
	6	186,37
	16	199,51
	17	198,54
	19	199,00
	22	198,48
	26	197,24
	32	198,07
	33	198,02
	37	196,74
	40	196,85
	45	198,03
	56	196,55
	63	198,26
	64	199,87
	71	198,19
72	199,40	
76	199,59	
77	199,74	
96	171,71	

97	169,89
98	154,82
99	157,87
100	157,58
101	162,37
102	163,29
103	190,26
105	173,85
106	174,07
107	169,14
108	169,01
109	170,08
110	193,64
111	184,12
112	175,18
113	173,30
114	169,05
115	175,03
118	187,40
119	187,66
120	186,71
121	194,07
122	160,50
123	177,67
124	170,01
125	135,22
126	124,80
127	121,29
128	185,38
129	166,10
130	160,05
131	159,25
132	160,89
133	161,41
148	199,92
150	199,89
151	199,85
165	199,99
166	199,99
193	198,13
199	192,36

Para los fines pertinentes

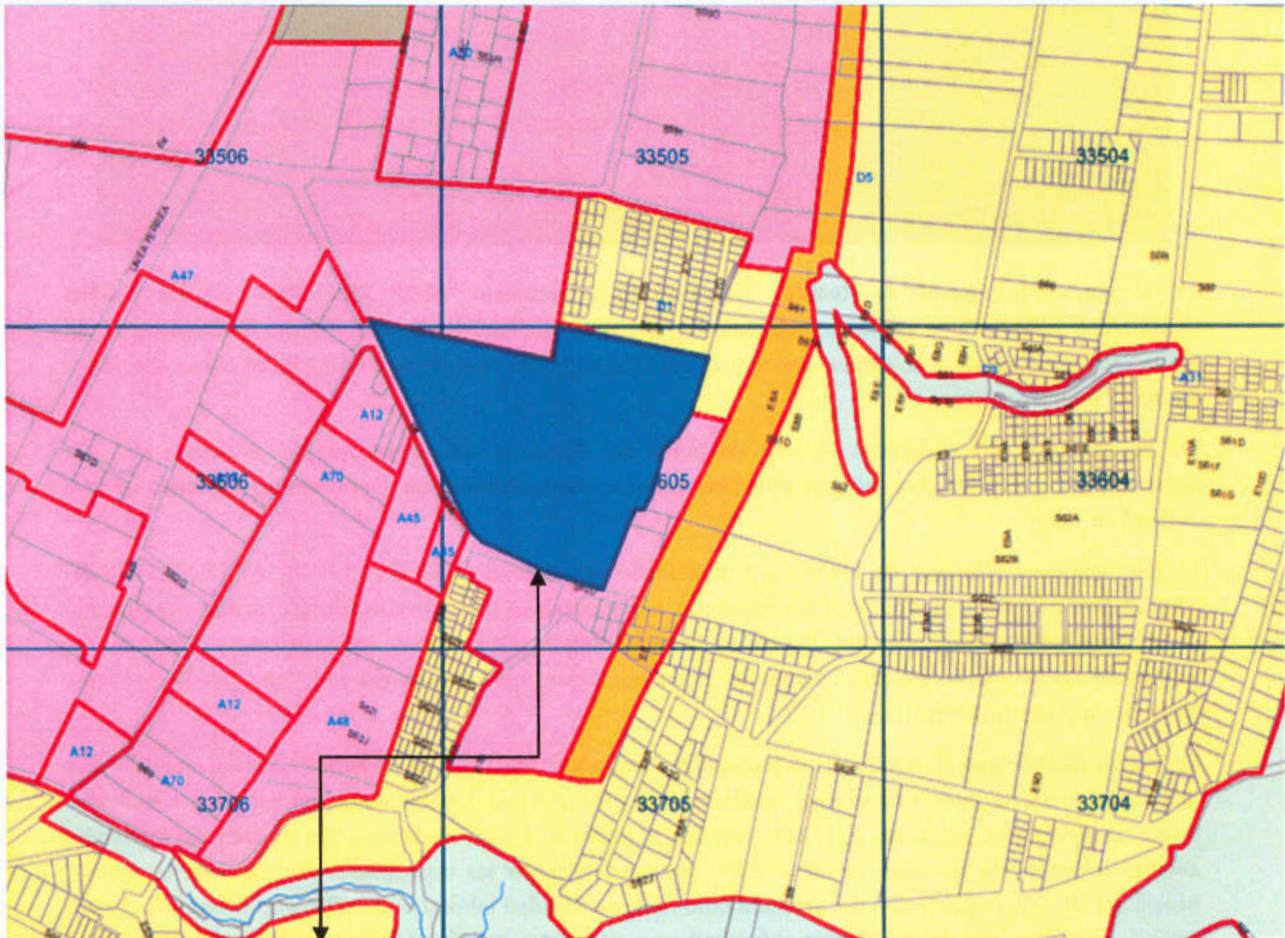
Atentamente



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

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 “MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA”, A FAVOR DE SUS  
 COPROPIETARIOS  
 EXPEDIENTE N° 298 Q  
 INFORME N°. 012-UERB-Q-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: “MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA”**

Parroquia: TURUBAMBA  
 Barrio/Sector: SIN NOMBRE  
 Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

*169  
 carta asentamiento  
 mesa*

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 50,25% de consolidación y 42 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 14 de junio del 2018, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA”, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de *Interés Social*, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 36%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 30% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 70% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

### INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	QUITUMBE
<b>PARROQUIA:</b>	TURUBAMBA

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. JAIME CUSHICONDOR
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	42 años
<b>Nº DE LOTES</b>	199
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	796 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	50,25%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acta de Asamblea No, registro de la directiva del barrio, de fecha 29 de abril del 2018.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa” se encuentra conformado por El Comité Promejoras del Barrio “Marcelo Ruales Martínez”, El Comité Pro mejoras del barrio “El Cisne” y los derechos y acciones sobrantes de la familia Ruales Barreiro, con lo que se consolida la propiedad al cien por ciento.</p> <p><b>ANTECEDENTE:</b></p> <p>La Fundación Matilde Álvarez fue propietaria de la hacienda denominada “Turubamba Alto” ubicada en la parroquia Chillogallo, hoy Guamaní, del cantón Quito; el mismo que mediante autorización del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización concedió a la Fundación el plazo de dos años contados desde el 11 de julio de 1971, para que termine con la parcelación de sus haciendas, entre ellas “Turubamba Alto” y proceda a realizar la transferencia de dominio de los lotes de su propiedad.</p> <p>De esta manera, mediante escritura otorgada el 03 de julio de 1973 ante el Dr. José Vicente Troya Jaramillo, Notario Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 1973; aclarada y ratificada mediante escritura otorgada el 18 de marzo de 1974 ante el Dr. José Vicente Troya Jaramillo, Notario Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de junio de 1974; la Fundación Matilde Álvarez de Fernández Salvador vende los lotes 370, 372, 373, 374, 375 y 376 (que forman un solo cuerpo) de la siguiente manera: a los señores María Magdalena y Marcelo Ruales Barrerero la nuda propiedad de forma proindivisa y en partes iguales (casada y soltero, respectivamente); y el usufructo vitalicio a favor del señor Marcelo Ruales Martínez casado con Rosa Betty Barreiro López (padres); siendo estos lotes segregados del de mayor extensión de la mencionada hacienda. La <b>superficie</b> total del cuerpo que conforman los lotes es de ciento setenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados (<b>174.662 m2</b>), siendo los <b>linderos generales los siguientes: Norte:</b> Cale J de la parcelación, en parte, en otra parte el lote número 381 de la parcelación; <b>Sur:</b> Calle “T” de la parcelación en parte; en otra calle “S” de la parcelación; <b>Oriente:</b> Lotes números 371 y 367 de la parcelación con zanja de por</p>
----------------------	--

“MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

168  
 años setenta  
 y ocho

	<p>medio; <b>Ocidente:</b> Calle "S" de la parcelación.</p> <p><b>DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>Posteriormente se procedió a realizar varias desmembraciones en cuerpo cierto, por lo que se trabajará con el lote denominado como <b>370-B</b> que tiene una superficie de <b>86.500 m2</b>.</p> <p><b>VENTAS:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de junio de 2007 ante la Dra. Lorena Prado Marcial, Notaria Vigésimo Cuarta, Suplente, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de julio de 2007 los cónyuges Víctor Francisco López Vásquez y Rosa María Magdalena Ruales Barreiro, Arq. Antonio Marcelo Alfredo Ruales Barreiro; Julio Ricardo Ruales Barreiro y la señora Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda de Ruales, venden a favor del Comité Promejoras del Barrio "Marcelo Ruales Martínez" el 85,67% de los derechos y acciones de propiedad de los vendedores.</li> <li>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de junio de 2007 ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 2007 en la que los cónyuges Víctor Francisco López Vásquez y Rosa María Magdalena Ruales Barreiro, Arq. Antonio Marcelo Alfredo Ruales Barreiro; Julio Ricardo Ruales Barreiro y la señora Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda de Ruales, venden a favor del Comité pro Mejoras del Barrio "El Cisne" el 9, 67% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>3. Mediante escritura otorgada el 26 de agosto de 1998 ante la Notaria Segunda Dra. Ximena Moreno, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de agosto de 1998, el arquitecto Marcelo Antonio Ruales Barreiro, soltero, vende a favor de los cónyuges Marcelo Ruales Martínez y Ana Betty Rosa Barreiro de Ruales el 50% de la nuda propiedad.</li> </ol> <p><b>POSESIÓN EFECTIVA:</b> Mediante Acta Notarial de fecha 25 de febrero de 2000 ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de marzo de 2000, los señores Ana Rosa Betty Barreiro López, viuda, Rosa María Magdalena, Antonio Marcelo Alfredo y Julio Ricardo Ruales Barreiro, en sus calidades de cónyuges sobreviviente la primera y herederos los segundos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Fernando Augusto Marcelo Ruales Martínez.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Derechos y acciones sobrantes descritos en el título "de la propiedad" del presente documento.</li> </ol>
<p><b>LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p><b>Norte:</b> En parte con propiedad de la Compañía Química Borden Ecuatoriana S.A. y en otra parte con el lote número 376 de propiedad del señor Juan Salguero Guamán y otro;</p> <p><b>Sur:</b> Calle S de la lotización;</p> <p><b>Este:</b> Propiedad del señor Carlos Calvache y herederos de Laura González;</p>

<b>Oeste:</b> Calle S de la lotización.
<b>Superficie:</b> 86.500 m <sup>2</sup>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varias copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias razones de inscripción.			
CERTIFICADO	Mediante certificado de gravámenes No. 431673 de fecha 19 de octubre de 2018, el que menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas ni embargos pero si prohibición de enajenar.			

**INFORME TÉCNICO**

N° de Predio:	119384 ✓				
Clave Catastral:	33605 01 001 ✓				
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>					
Zonificación:	A1(A804i-60) / A48(A20004i-70) / A70(A20004i-75) / D1(D202-80) ✓				
Lote mínimo:	800 m <sup>2</sup> / 20000 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup> ✓				
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada ✓ / (D) Sobre línea de fábrica ✓				
Uso principal del suelo:	(I3) Industrial 3 / (RU2) Residencial Urbano 2 ✓				
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓				
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D1(D202-80)		
	SI	Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>		
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica		
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2		
NO	Clasificación del suelo:				
Número de lotes	199 ✓				
Consolidación:	50,25 % ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas 0,0% ✓	Aceras 0,0% ✓	Bordillos 0,0% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable 50% ✓	Alcantarillado 25% ✓	Energía eléctrica 20% ✓

“MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

167  
 cuatro sesenta y siete



<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	* Calle S61E ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S61D ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S62A ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S62B ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S62 ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S61F ✓ de 10,00 m ✓ * Calle N62C ✓ de 10,00 m ✓ * Calle E6C ✓ de 10,00 m ✓ * Calle E7A ✓ de 10,00 m ✓ * Calle E7B ✓ de 10,00 m ✓ * Calle E6D ✓ de 10,00 m ✓ * Calle S61A ✓ de 6,00 m ✓ * Calle E6 ✓ de 18,00 m ✓ * Calle E8 ✓ variable de 9,64 m a 10,51 m ✓ * Avenida E7 ✓ de 30,00 m. ✓ * Pasaje E6E ✓ variable de 2,89 m a 3,00 m ✓		
<b>Área Útil de Lotes:</b>	55.089,76 ✓	m <sup>2</sup>	59,61 % ✓
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	15.495,88 ✓	m <sup>2</sup>	16,77 % ✓
<b>Área Verde y Comunal:</b>	10.969,04 ✓	m <sup>2</sup>	11,87 % ✓
<b>Área de Afectación Vial de la Calle E6:</b>	1.492,73 ✓	m <sup>2</sup>	1,61 % ✓
<b>Área de Protección por Red de Alta Tensión:</b>	9.368,03 ✓	m <sup>2</sup>	10,14 % ✓
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	92.415,44 ✓	m <sup>2</sup>	100,00 % ✓

<b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	10.969,04 ✓	m <sup>2</sup>	19,91% ✓
---	-------------	----------------	----------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde I:	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular		251,98 m.	256,79 m.

"MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

		Pasaje E6E Lote No. 6	3,00 m. 1,81 m.		
	<b>Sur:</b>	Radio de Curvatura	4,43 m.	228,23 m.	
		Calle S61E	48,15 m.		
		Calle S61E	98,46 m.		
		Lote No. 16	19,95 m.		
		Lote No. 16	10,00 m.		
		Lote No. 15	12,50 m.		
		Lote No. 14	12,00 m.		
		Lote No. 13	11,50 m.		
		Lote No. 12	11,24 m.		
	<b>Este:</b>	Lote No. 11	---	20,82 m.	
	<b>Oeste:</b>	Calle E6	---	94,05 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
<b>Área Verde 2:</b>	<b>Norte:</b>	Lote No. 1	---	11,82 m.	185,19 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Calle S61A	---	11,77 m.	
	<b>Este:</b>	Lote No. 5	---	15,75 m.	
	<b>Oeste:</b>	Pasaje E6E	---	15,65 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
<b>Área Verde 3:</b>	<b>Norte:</b>	Lote No. 127	11,86 m.	22,38 m.	354,10 m <sup>2</sup>
		Calle E8	10,52 m.		
	<b>Sur:</b>	Lote No. 134	17,71 m.	18,68 m.	
		Lote No. 135	0,97 m.		
	<b>Este:</b>	Propiedad Particular	---	16,71 m.	
<b>Oeste:</b>	Lote No. 128	9,02 m.	17,94 m.		
	Lote No. 129	8,92 m.			

“MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 7 de 14 *166*

*Ciento, sesenta y seis*

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 4:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  390,35 m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote No. 116 ✓ Lote No. 117 ✓	19,75 m. 20,83 m.	40,58 m.	
	Sur:	Lote No. 137 ✓	8,22 m.	49,66 m.	
		Lote No. 138 ✓	10,35 m.		
		Lote No. 139 ✓	10,37 m.		
		Lote No. 140 ✓	10,36 m.		
		Lote No. 141 ✓	10,36 m.		
	Este:	Curva de Retorno Calle E7B ✓	---	14,44 m.	
Oeste:	Curva de Retorno Calle E7A ✓	---	15,42 m.		

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	96 ✓	174,42 ✓
	97 ✓	170,89 ✓
	98 ✓	158,12 ✓
	99 ✓	157,90 ✓
	100 ✓	157,56 ✓
	101 ✓	162,40 ✓
	102 ✓	163,31 ✓
	105 ✓	175,76 ✓
	106 ✓	173,12 ✓
	107 ✓	167,35 ✓
	108 ✓	169,63 ✓
	109 ✓	169,64 ✓
	112 ✓	175,28 ✓
	113 ✓	172,65 ✓
	114 ✓	174,33 ✓
	121 ✓	173,91 ✓
	124 ✓	170,00 ✓
	125 ✓	137,66 ✓
	126 ✓	124,37 ✓
	127 ✓	112,16 ✓
	128 ✓	170,59 ✓
	129 ✓	159,38 ✓

130	✓	159,76	✓
131	✓	160,42	✓
132	✓	160,83	✓
133	✓	160,92	✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b> ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio No AZQ-DGT-UTV-2018-1309 de fecha 14 de Diciembre de 2018, emitido por el Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Quitumbe. ✓</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 126-GP 001269 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 04 de Abril de 2017. ✓</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 082-AT-DMGR-2017, con fecha 15/06/2017. ✓</li> <li>Oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-656, con fecha 21 de Julio de 2017, emitido por el Sr. Christian Rivera P., Director Metropolitano de Gestión de Riesgos. ✓</li> <li>Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018. ✓</li> <li>Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5632 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 30/11/2018, predio 119384. ✓</li> <li>Oficio Nro. EEQ-PR-2018-0139-OF, con fecha 29/11/2018 emitido por el Dr. Francisco Javier Poveda Almeida, Procurador Empresa Eléctrica Quito. ✓</li> <li>Oficio Nro: EPMAPS-GTIB-2017-015, con fecha 13/04/2018 emitido por el Ing. Alfredo De La Cruz, Jefe Departamento Ingeniería de Proyectos EPMAPS. ✓</li> <li>Oficio STHV-DMPPS-1305, con fecha 17/03/2017, emitido por la Arq. María González V., Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. ✓</li> <li>Informe técnico N° 21 UERB-Q 2018, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 13 de Diciembre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". ✓</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No. 680811 del Predio No. 119384 de fecha 05/11/2018. ✓</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Marcos Logacho S., con fecha Diciembre 2018. ✓</li> </ul>
-----------------------	---

**CONCLUSIONES TÉCNICAS**

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "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."

"MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

165  
 Cientos se senta 4  
 uno

- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 50%, Alcantarillado 75% y Energía Eléctrica 80%.
- 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 199, cuyo detalle es el que consta en los planos.

#### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 42 años de existencia, con 50,25% de consolidación de viviendas, se recomienda unificar la Zonificación en D1(D202-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.
- Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.082 - AT-DMGR-2017, de fecha 15/06/2018, que establece:

#### **“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Marcelo Rúaless y Otros” ubicado en la Parroquia San Juan de Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Moderado** frente a movimientos de remoción en masa, pero presenta un **Riesgo Alto** con relación a fenómenos de licuefacción en caso de que se genere un sismo de magnitud e intensidades considerables.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Marcelo Rúaless y Otros” de la Parroquia San Juan de Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen con la NEC-SE-DS y se consideran viviendas con alta vulnerabilidad.*

*Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Marcelo Rúaless y Otros” de la Parroquia San Juan de Turubamba, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes mencionados.*

*La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.*

## 7 RECOMENDACIONES NORMATIVA VIGENTE:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de 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 consolidación futura.

- Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
  2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.- También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**".
- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172 del año 2011, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432 del año 2013 y la Ordenanza N°127 del 25 de julio del 2016.
- 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.
- Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin de obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Quitumbe que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente."

## PARA LAS CONSTRUCCIONES:

"MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 11 de 14

- *Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar un estudio geológico y geotécnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el área de estudio, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable (ingeniero civil con experiencia en estructuras) y que posteriormente serán aprobados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable).*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.*
- *Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta el diseño estructural, las especificaciones técnicas, los procesos constructivos, así como la calidad de los materiales de construcción y tipo de suelo sobre el cual se cimienta; por lo que las futuras edificaciones deberán hacer un uso adecuado de los criterios de diseño sísmo resistentes y carga sísmica contemplados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control que hacer cumplir la normativa vigente.*
- *En 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, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que evalúe el estado actual de la vivienda conjuntamente con el resultado del estudio de suelos y proponga una solución a cada caso de ser necesario.*

#### **PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:*
- *Realizar un estudio y análisis en el AHHYC de la capa o nivel freático para que permita diseñar los mecanismos para ejercer el control de amenazas por inundación o por contaminación ya que no existe análisis de ensayos de bombeos, diafragmas u otro sistema de conducción y fluidos del agua que se hayan realizado a los acuíferos. Dicho estudio debe ser realizado por un ingeniero especialista en hidráulica, cuyos valores deberán ser de responsabilidad de los interesados.*
- *Considerar la saturación del terreno por el agua freática ya que éste presta una consistencia blanda o fluida (suelos blandos) lo que da lugar a una baja resistencia para la ejecución de construcciones, que más tarde son afectadas por la fuerza de capilaridad causando problemas de estabilidad en los taludes y fondo de excavaciones.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda realizar un estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión,*

“MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno con especial énfasis en los predios que se encuentran en mayor saturación freática considerando distintos escenarios de saturación de agua y posibles cargas dinámicas ejercidas por sismos.

- Las construcciones nuevas permitidas en los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Quitumbe.
- Considerar el informe del trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona que presenta una pequeña inclinación, y mejorar las condiciones de vida de la población mediante los servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo y saturación para anegamientos en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando mayor inestabilidad e infiltración al terreno.
- Coordinar con la Comisaria de construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la realización de inspecciones del área en análisis y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado y la visita de campo realizada, se debe tener especial consideración con los lotes que se encuentran **sobre el relleno de quebrada**, ya que a futuro pueden causar hundimientos por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían al lugar. cabe señalar que estos estudios geológicos y geotécnicos a posterior serán validados por la DMGR, de tal manera que se garantice la seguridad en la estructura, así también contribuya a mejorar el control de la erosión y/o la protección de lugar.
- Respetar las franjas de protección de las quebradas establecido en la Ordenanza Municipal No. 0172; y, mantener las áreas verdes dispuestas en el Levantamiento Planialtimétrico proporcionado por la UERB, dentro de las cuales está prohibido realizar cualquier tipo de construcción como son los espacios delimitados por el cruce de líneas de energía eléctrica de alta tensión.
- La Comisaria de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe o de ser el caso, la Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe 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 la estabilidad geomorfológica y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”
- Se deberá considerar lo determinado en el Oficio No. SGS-G-DMGR-2018-872, de Fecha 14 de Septiembre de 2018, Emitido por el Sr. Christian Rivera P., Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, en el que se determina:

“MARCELO RUALES EL CISNE SEGUNDA ETAPA” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 13 de 14

763  
cientos sesenta  
y tres



“Al respecto, del análisis del estudio se pueden determinar las siguientes observaciones y conclusiones:

- El estudio tiene una estructura organizada que facilita la correcta comprensión de los trabajos realizados, además se enfoca claramente en el objetivo dentro del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, que es determinar las condiciones de amenaza sobre el terreno a ser regularizado.
- Los trabajos realizados presentan un alcance y escala adecuada para la caracterización del terreno dentro de los campos de la litología, geomorfología y geotécnica.
- Se recomienda cumplir de manera obligatoria las recomendaciones especificadas en el informe conforme a las conclusiones obtenidas en el trabajo.
- Merece especial atención las recomendaciones para el tipo de cimentación a ser utilizada para futuras estructuras, así como la colocación de subdrenes con la finalidad de mejorar la escorrentía del agua subsuperficial, actividades que se consideran obras de mitigación de riesgo, especialmente para procesos de consolidación del terreno que evitarían asentamientos diferenciales del terreno y sus consiguientes consecuencias como las evidenciadas en la actualidad en los sectores de Turubamba y Solanda.
- Por tal motivo, desde esta Dependencia se **VALIDA** el presente estudio geológico – geotécnico, aclarando que la veracidad los datos y cálculos proporcionados en el mismo son de exclusiva responsabilidad del ingeniero Carlos Ortega, técnico responsable de este estudio”



**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **“Marcelo Ruales El Cisne Segunda Etapa”**, a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Pablo Melo O.  
**Coordinador UERB-Q**

	<b>NOMBRE</b>	<b>FECHA</b>	<b>FIRMA/SUMILLA</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA</b>	18/12/2018	
<b>ELABORADO POR:</b>	Abg. Sofía Reyna <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	18/12/2018	
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. Miguel Ángel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	18/12/2018	