

**ALCANCE AL INFORME SOLT N°. 001-UERB-Q-SOLT-2017  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN  
LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS",  
EN LIQUIDACIÓN**

**INFORME N° A-001-UERB-Q-2020**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

De la información que reposa en la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", ubicado en la Administración Zonal "Quitumbe", se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos", se encuentra ubicado en la parroquia Quitumbe, perteneciente a la Administración Zonal "Quitumbe".

Mediante solicitud sin número de 22 de mayo de 2016, la Dra. Paulina Guamán, en su calidad de representante del denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos", solicita al Coordinador de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – "Quitumbe": "(...) Los socios presentes expresan su agradecimiento, y en mayoría manifiestan que están de acuerdo con la propuesta que participa el municipio para proceder a regular (...)".

El asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra representado por un acta de Resolución No. SEPS-IFMR-2017-0207, el 10 de octubre de 2017, liquidadora de la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos", En Liquidación, que fue elegida para efectos de representación en el proceso de regularización del asentamiento humano en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**INFORMACIÓN ACTUALIZADA DEL ASENTAMIENTO HUMANO:**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	QUITUMBE
<b>PARROQUIA:</b>	QUITUMBE
<b>REPRESENTANTE:</b>	DRA. OLINDA PAULINA GUAMAN CHICAIZA, LIQUIDADORA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL, EN LIQUIDACIÓN
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	RANCHO LOS PINOS
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	28
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	53.33%
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	75
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	300

De acuerdo a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", se **RATIFICA** en el contenido del informe socio-organizativo constante en el informe SOLT No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, de 07 de marzo de 2017.

## INFORME LEGAL

### **ANTECEDENTES:**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en liquidación cuenta con un informe socio organizativo, legal y técnico No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, de 07 de marzo de 2017. El análisis legal en este informe inicia con el detalle de la escritura global que determina que este asentamiento se encuentra conformado por un macrolote, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera, mediante escritura de compra-venta otorgada el 9 de diciembre de 1988 ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de octubre de 1992 en la que la señora Graciela Calisto Enríquez viuda de Espinosa vende a la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" el lote de terreno denominado como lote "A" de la antigua hacienda "Ontaneda", situada en la parroquia Conocoto, actualmente Quitumbe, con una superficie total y aproximada de ochenta y tres hectáreas y media, circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el occidente: camino público denominado camino de los Incas; sur: hacienda de la propiedad del señor Jaime mantilla; sur-este: zanja que le separa del lote "B" y a continuación con camino de los Chachas, hasta empalmar con el camino de los Incas, al Occidente.

La tenencia de la propiedad se encuentra detallada en la escritura en la figura de Unipropiedad, la Cooperativa de Vivienda Rural ha procedido a realizar las correspondientes escrituras individuales a favor de sus socios, la legitimidad de los títulos de propiedad descritos en el informe socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, de 07 de marzo de 2017, se confirma en el certificado de gravamen No. C410373584001 de 20 de octubre de 2016, emitido por el Registro de la Propiedad de Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra como adjunto en el expediente.

La Mesa Institucional, reunida en la Administración Zonal Quitumbe, aprobó el Informe socio organizativo legal y técnico No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, de 07 de marzo de 2017.

### **BASE LEGAL:**

La Resolución No. C 037-2019 y su reformatoria Resolución No. C 062-2019, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa

de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en liquidación se encuentra en el grupo tres (3) puesto doce (12).

Mediante **Resolución No. 011-COT-2020**, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", respecto a los procesos integrales de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; **Resolvió:** aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial "Regula tu Barrio", para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.

En base a la información expuesta y la que consta en el certificado de gravamen No. 1181618 de 31 de agosto de 2020, adjunto al expediente No. 41 Q, emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esta Coordinación **RATIFICA** la factibilidad legal para la continuidad del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" en liquidación.

### INFORME TÉCNICO

Luego del análisis técnico del informe SOLT No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", ubicada en la administración zonal Quitumbe, con la finalidad de subsanar algunas inconsistencias técnicas **RECTIFICA** el informe técnico, el mismo que fue aprobado en la Mesa Institucional de acuerdo al Acta No. 001-UERB-Q-2017, de 20 de marzo de 2017.

<b>Nº de Predio:</b>	5781971
<b>Clave Catastral:</b>	32002 35 001
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
<b>Zonificación:</b>	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35)
<b>Lote mínimo:</b>	25.000 m2 / 1.000 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural / (RU1)

principal del suelo:	Residencial urbano 1							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	A6(A25002-1.5) / A1 (A602-50)					
	SI	Lote mínimo:	25.000 m <sup>2</sup> / 600 m <sup>2</sup>					
		Forma de Ocupación:	(A) Aislada					
		Uso principal del suelo:	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural / (RU1) Residencial urbano 1					
Cambio de Clasificación de Suelo:	NO	Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano					
Número de lotes:	75							
Consolidación:	53.33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarilado	0.00%	Energía eléctrica	100%
Anchos de pasajes y escalinatas :	Pasaje "E13D" de 6,00 m Pasaje "E13F" de 6,00 m Pasaje "E13G" de 3,50 m Pasaje "E13H" de 6,00 m Pasaje "S22C" de 3,50 m Pasaje "S22D" de 8,00 m			Escalinata "S22C" de 6,00 m				
Área Útil de Lotes:	257.677,22			m <sup>2</sup>	73,72%			
Área de pasajes y escalinata:	4.815,64			m <sup>2</sup>	1,38%			
Área de trama vial intercambiador:	804,41			m <sup>2</sup>	0,23%			
Áreas Verdes:	28.653,57			m <sup>2</sup>	8,20%			

Franjas de protección (Áreas Municipales):	5.487,52	m <sup>2</sup>	1,57%
Franja de protección por oleoducto:	7.841,64	m <sup>2</sup>	2,24%
Franja de protección por canal de agua en lotes:	8.956,16	m <sup>2</sup>	2,56%
Área de quebrada abierta en lotes:	2.846,69	m <sup>2</sup>	0,81%
Franja de protección por borde superior de quebrada en lotes:	8.726,21	m <sup>2</sup>	2,50%
Franja de protección por borde superior de talud en lotes:	16.281,11	m <sup>2</sup>	4,66%
Área de afectación vial Calle Príncipe/sa Toa:	4.407,64	m <sup>2</sup>	1,26%
Área de afectación vial Avenida Simón	3.019,74	m <sup>2</sup>	0,86%

Bolívar:			
Área bruta del terreno (Área Total):	349.517,55	m <sup>2</sup>	100,00%

Área Verde en relación al área útil de lotes:	28.653,57	m <sup>2</sup>	11,12%
---	-----------	----------------	--------

Áreas Verdes					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 2.944,33 m <sup>2</sup>
	Norte:	Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 4)	13,28 m	13,28 m	
	Sur:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 3)	26,66 m	38,22 m	
		Lote Nro. 71	11,56 m		
	Este:	Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 4)	107,56 m	107,56 m	
	Oeste:	Pasaje E13G	83,96 m	157,44 m	
Pasaje S22C		73,48 m			

Áreas Verdes					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 13.584,76 m <sup>2</sup>
	Norte:	Calle S19G	27,98 m	38,75 m	
		Calle S19H	10,77 m		
	Sur:	Propiedad particular	407,37 m	407,37 m	
	Este:	Calle Príncipe/sa Toa	22,47 m	652,42 m	
		Área de afectación vial	310,62 m		
Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 8)		10,90 m			
Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 8)		80,56 m			
Este:	Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 8)	12,53 m	652,42 m		
	Área de afectación vial				

		Calle Príncipe/sa Toa	87,94 m		
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 7)	10,10 m		
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 7)	39,48 m		
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 7)	10,02 m		
		Área de afectación vial Calle Príncipe/sa Toa	67,80 m		
	<b>Oeste:</b>	Área de afectación vial Avenida Simón Bolívar	244,24 m	244,24 m	

Áreas Verdes					
Área Verde 3		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
		<b>Norte:</b>	Franja de protección por borde superior de quebrada (Área municipal 6)	10,27 m	10,27 m
	<b>Sur:</b>	Escalinata S22C	28,95 m	28,95 m	
	<b>Este:</b>	Calle S21	151,54 m	300,29 m	
		Pasaje S13G	23,75 m		
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 5)	9,31 m		
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 5)	17,42 m		
	<b>Oeste:</b>	Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 5)	10,39 m	301,72 m	
		Pasaje E13G	87,88 m		
		Propiedad particular	192,32 m		
		Propiedad particular	7,18 m		
		Lote Nro. 70	30,26 m		
		Lote Nro. 70	33,55 m		
		Pasaje E13F	38,41 m		

Áreas Verdes					
Área Verde 4		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	<b>Norte:</b>	Intersección entre Propiedad particular y Pasaje E13F	0,00 m	0,00 m	1.789,26 m <sup>2</sup>

	<b>Sur:</b>	Lote Nro. 28 Lote Nro. 29	29,45 m 34,44 m	63,89 m
	<b>Este:</b>	Pasaje E13F	82,12 m	82,12 m
	<b>Oeste:</b>	Propiedad particular	64,83 m	64,83 m

Áreas Verdes					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
<b>Área Verde 5</b>	<b>Norte:</b>	Pasaje E13G	18,74 m	18,74 m	2.650,06 m <sup>2</sup>
	<b>Sur:</b>	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	1,01 m	1,01 m	
	<b>Este:</b>	Calle S21 Calle S21 Propiedad particular	226,37 m 27,87 m 69,06 m	323, m	
	<b>Oeste:</b>	Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 4)	9,13 m	367,73 m	
		Franja de protección por borde de talud artificial (Área municipal 4)	133,14 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 3)	10,42 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 3)	14,94 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 3)	3,00 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 3)	20,48 m		
		Lote Nro. 7	0,75 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 2)	6,27 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 2)	4,89 m		
		Lote Nro. 71	2,51 m		
		Lote Nro. 72	3,26 m		
		Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	75,25 m		
	Franja de protección por borde de talud natural				



	(Área municipal 1)	83,69 m	
--	--------------------	---------	--

Áreas Verdes					
Área Verde 6		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.023,10 m <sup>2</sup>
	Norte:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	29,80 m	29,80 m	
	Sur:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	43,02 m	43,02 m	
	Este:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	34,28 m	34,28 m	
	Oeste:	Lote Nro. 72	38,35 m	38,35 m	

Áreas Verdes					
Área Verde 7		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 99,68 m <sup>2</sup>
	Norte:	Franja de protección por borde de talud natural (Área municipal 1)	26,30 m	26,30 m	
	Sur:	Propiedad particular	23,86 m	23,86 m	
	Este:	Propiedad particular	5,28 m	5,28 m	
	Oeste:	Pasaje S22D	5,03 m	5,03 m	

Áreas Verdes					
Área Verde 8		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 817,19 m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote Nro. 74	19,10 m	19,10 m	
	Sur:	Franja de protección oleoducto	14,14 m	14,14 m	
	Este:	Propiedad particular	97,52 m	97,52 m	
	Oeste:	Pasaje E13H	102,03 m	102,03 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud natural (Área Municipal 1)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área verde 5	75,25 m	75,25 m	1.428,54 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área verde 7	26,30 m	26,30 m	
	Este:	Área verde 5	83,69 m	91,61 m	
		Área verde 5 Propiedad particular	1,01 m 6,91 m		
Oeste:	Lote Nro. 72	12,33 m	142,87 m		
	Lote Nro. 72	9,40 m			
	Área verde 6	29,80 m			
	Área verde 6	34,28 m			
	Área verde 6	43,02 m			
	Lote Nro. 72 Pasaje S22D Pasaje S22D	4,89 m 6,18 m 2,97 m			

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud natural (Área Municipal 2)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área verde 5	6,27 m	6,27 m	8,75 m <sup>2</sup>
	Sur:	Intersección entre Área verde 5 y Lote Nro. 71	0,00 m	0,00 m	
	Este:	Área verde 5	4,89 m	4,89 m	
	Oeste:	Lote Nro. 71	9,91 m	9,91 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud natural (Área Municipal 3)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área verde 5	10,42 m	10,42 m	363,98 m <sup>2</sup>
	Sur:	Área verde 1	26,66 m	26,66 m	
	Este:	Área verde 5	14,94 m	38,42 m	
		Área verde 5	3,00 m		
Área verde 5		20,48 m			
Oeste:	Franja de protección por borde superior de talud artificial (Área Municipal 4)	15,09 m	15,09 m		

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud artificial (Área Municipal 4)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.968,23 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área verde 5	9,13 m	9,13 m	
	Sur:	Franja de protección por borde superior de talud natural (Área Municipal 3)	15,09 m	15,09 m	
	Este:	Área verde 5	133,14 m	133,14 m	
	Oeste:	Pasaje E13G Área verde 1 Área verde 1	31,09 m 13,28 m 107,56 m	151,93 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud artificial (Área Municipal 5)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 225,24 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área verde 3	9,31 m	9,31 m	
	Sur:	Área verde 3	10,39 m	10,39 m	
	Este:	Pasaje E13G	27,25 m	27,25 m	
	Oeste:	Área verde 3	17,42 m	17,42 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de quebrada (Área Municipal 6)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 96,85 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área de afectación vial Calle Príncipe/sa Toa	15,35 m	15,35 m	
	Sur:	Área verde 3	10,27 m	10,27 m	
	Este:	Quebrada abierta	27,75 m	27,75 m	
	Oeste:	Propiedad particular	6,93 m	6,93 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud artificial (Área Municipal 7)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 423,01 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área verde 2	10,10 m	10,10 m	
	Sur:	Área verde 2	10,02 m	10,02 m	
	Este:	Área de afectación vial Calle Príncipe/sa Toa	39,23 m	39,23 m	
	Oeste:	Área verde 2	39,48 m	39,48 m	

Franjas de protección (Áreas Municipales)					
Franja de protección por borde superior de talud artificial (Área Municipal 8)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE  972,92 m <sup>2</sup>
	Norte:	Área verde 2	10,90 m	10,90 m	
	Sur:	Área verde 2	12,53 m	12,53 m	
	Este:	Área de afectación vial Calle Príncipe/sa Toa	86,28 m	86,28 m	
	Oeste:	Área verde 2	80,56 m	80,56 m	

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	2	524.38
	3	515.01
	4	505.79
	6	515.33
	7	580.86
	8	583.70
	10	567.14
	12	525.00
	13	500.28
	15	481.88
	16	487.32
	17	483.20
	18	488.44
	19	480.95
	20	481.98
	21	477.71
	22	485.23
	23	474.43
	25	471.13
	26	478.00
	27	474.44
	29	507.68
	30	527.47
	31	510.46
	32	496.25
	33	493.30
	34	497.63
	35	491.51
	36	490.23
	37	491.41

	38	499.01
	39	488.60
	40	491.84
	41	485.32
	42	483.01
	45	550.25
	46	551.54
	47	533.04
	48	569.27
	49	552.86
	50	552.03
	51	556.72
	52	544.97
	53	541.66
	54	524.11
	55	522.94
	56	558.05
	58	538.60
	59	514.24
	60	510.46
	61	516.12
	62	501.88
	63	524.50
	64	520.92
	65	511.83
	66	505.76
	67	516.30
	68	487.80
	73	420.19
	74	535.14

Adicionalmente, en el Informe de Regulación Metropolitana del predio Nro. 5781971, actualizado en el año presente, en la sección de Afectaciones/ Protecciones, indica que el predio en mención se encuentra afectado por el trazado de una vía (arterial/ colectora/ expresa), en este caso por la vía colectora denominada Princesa Toa (Ontaneda).

Dicho informe fue solicitado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0290-O de fecha 07 de abril de 2020, el mismo que fue emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-1536-O de fecha 05 de agosto de 2020, en donde por medio de Informe Técnico No. AZVCH-UTV-0621-2020 se indicó que existe la afectación vial que atraviesa el predio, determinando lo siguiente:

**"CALLE PRINCESA TOA:** Actualmente de acuerdo al Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, de 20.00 m de ancho de vía total, medido a 10.00 m desde el eje a la línea de fábrica.

En la actualidad por el espacio físico donde está ubicada la vía se podría determinar una afectación promedio de 7.00 m de fondo por todo el frente de esta vía [...].”

Dicha indicación fue efectuada y actualizada tanto en el plano como en el informe técnico señalado con anterioridad.

Por último, cabe señalar que tanto el informe de afectación mencionado anteriormente, como el resto de informes técnicos que corroboran la rectificación del informe técnico en alcance al informe SOLT No. 001-UERB-Q-SOLT-2017, han sido actualizados en el plano del asentamiento.

#### Detalle de los informes técnicos de los cuales se han efectuado actualizaciones:

##### Informe de Replanteo Vial:

- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-2020-0010-O de fecha 04 de agosto de 2020
- Informe Nro. AZQ-DGT-UTV-IRV-2020-090 de fecha 03 de agosto de 2020

##### Informe de Nomenclatura Vial:

- Oficio Nro. 0474-EPMMOP-GP-2020-OF de fecha 17 de julio de 2020

##### Informe Técnico de Riesgos:

- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0039-OF de fecha 16 de enero de 2020
- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1364-OF de fecha 05 de agosto de 2020

##### Informe de regulación metropolitana:

- Informe de consulta de Regulación Metropolitana de fecha 31 de agosto de 2020

##### Informe de implantación de accidentes geográficos:

- Memorando Nro. GADDMQ-DMC-GEO-2020-5637-M de fecha 06 de agosto de 2020
- Informe Nro. GADDMQ-DMC-PCV-2020-0491-M de fecha 05 de agosto de 2020

##### Informe de lotes por excepción:

- Informe s/n de 31 de agosto de 2020

##### Informe de la STHV (Afectaciones viales):

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1024-O de fecha 03 de abril de 2020

##### Informe de la EPMMOP (Av. Simón Bolívar):

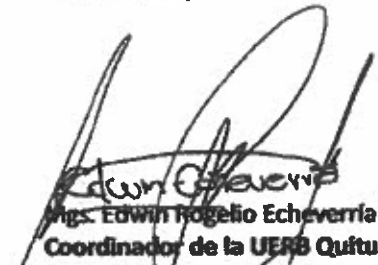
- Oficio Nro. 0195-EPMMOP-GEF-2020-OF de fecha 29 de junio de 2020
- Informe 313 ZS-DF de fecha 29 de junio de 2020

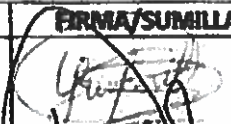


##### Informe de la AZVCH (Calle Princesa Toa):

- Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-1536-O de fecha 05 de agosto de 2020
- Informe Técnico No. AZVCH-UTV-0621-2020 de fecha 29 de mayo de 2020

Según los antecedentes expuestos, la Coordinación de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro rectifica y sustenta lo anteriormente mencionado; y se RATIFICA en todo lo demás del contenido técnico del INFORME SOLT No. 001-UERB-Q-SOLT-2017 del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación.

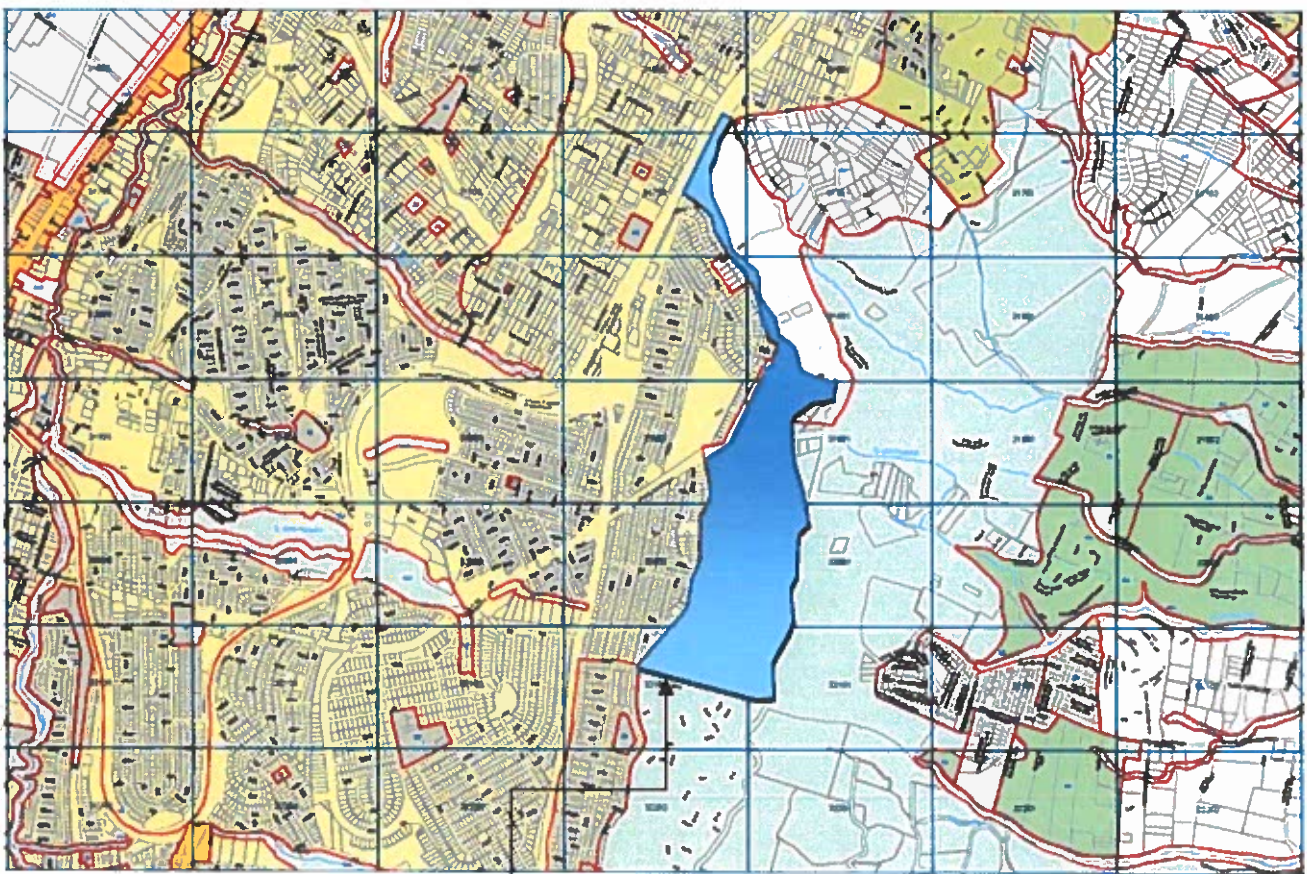
Atentamente,

  
Ing. Edwin Rogelio Echeverría Morales  
Coordinador de la UERB Quitumbe

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lda. Gianyna Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	31/08/2020	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	31/08/2020	
ELABORADO POR:	Arq. José Andrés Bermeo RESPONSABLE TECNICO	31/08/2020	

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:  
 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA  
 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN  
 EXPEDIENTE N° 41 Q  
 INFORME N°. 001-UERB-Q-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS" EN LIQUIDACION**

Parroquia: QUITUMBE  
 Barrio/Sector: PROTEC. QUITUMBE  
 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 Baeteno	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

120  
 AERTO UENTE



## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, actual Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 49.33% de consolidación y 25 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 24 de noviembre del 2016 y 15 de febrero de 2017, 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 COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", en liquidación, 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 65%, 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>	QUITUMBE
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL, EN LIQUIDACIÓN
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	DRA. OLINDA PAULINA GUAMAN CHICAIZA, LIQUIDADORA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	25 años
<b>Nº DE COPROPITARIOS:</b>	75
<b>Nº DE LOTES</b>	75
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	300 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	49.33%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acuerdo No. 0129-DNC-MIES-10 que declara a la Cooperativa de Vivienda "RANCHO LOS PINOS" en proceso de disolución y liquidación en donde designa a la liquidadora de la Cooperativa, de fecha 13 de diciembre 2010, suscrita el 21 de diciembre del mismo año.</li> <li>• Lista de Socios</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES LEGALES</b>	<b>INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COOPERTAIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN</b>
-----------------------------	---

COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, EN LIQUIDACIÓN

Página 3 de 17

*118  
Ciento dieciocho*

<b>ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD:</b>	<p><b>LIQUIDACIÓN.</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 9 de diciembre de 1988 ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de octubre de 1992 en la que la señora Graciela Calisto Enríquez viuda de Espinosa vende a la Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos" el lote de terreno denominado como lote "A" de la antigua hacienda "Ontaneda", situada en la parroquia Conocoto, actualmente Quitumbe, con una superficie total y aproximada de ochenta y tres hectáreas y media, circunscrito dentro de los siguientes linderos: por el occidente: camino público denominado camino de los Incas; sur: hacienda de la propiedad del señor Jaime mantilla; sur-este: zanja que le separa del lote "B" y a continuación con camino de los Chachas, hasta empalmar con el camino de los Incas, al Occidente.</p> <p>Mediante ordenanza número 2708 del I. Concejo Municipal de Quito, que visto el Informe No. IC-89-160 de fecha 09 de junio de 1989 de la Comisión Conjunta de Planificación y Legislación, decreta la Ordenanza para el reconocimiento legal y regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana del cantón Quito; b) Reconocimiento Legal y Autorización de Escrituras Individuales emitido por el Secretario General del I. Concejo Metropolitano de Quito, de fecha 17 de agosto de 1994, con números 2870 y 2871 mediante el Cual el I. Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el día lunes 08 de agosto de 1994, al considerar el informe IC-94-452 de la Comisión Especial de Reconocimiento Legal y Regularización de Asentamientos de Hecho, amparado en lo que establece la ordenanza 2708 y su reglamento, resolvió la legalización del Asentamiento Rancho los Pinos, aclarado que la Municipalidad garantizará la conclusión de todas las obras de urbanización que requiere el sector.</p> <p>Existe además transferencia de áreas comunales a favor del Municipio de Quito, según escritura otorgada el 16 de enero de 1995 ante el Notario Décimo Sexto, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de mayo</p>
--------------------------------------	--

		<p>de 1995.</p> <p>Con este antecedente, la Cooperativa de Vivienda Rural ha procedido a realizar las correspondientes escrituras individuales a favor de sus socios, quedando en la actualidad una superficie de 349.517,55 m2.</p> <p>Información que es corroborada por el levantamiento planialtimétrico realizado por la Ing. Paulina Guano, registro SENEYCT: 1034-12-1184210; y la declaración juramentada realizada por la Dra. Olinda Paulina Guamán Chizaiza, Representante Legal y liquidadora de la Cooperativa de Vivienda Rural Rancho los Pinos.</p>		
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	Graciela Calisto Enríquez, viuda de Espinosa			
<b>A FAVOR DE:</b>	Cooperativa de Vivienda Rural "Rancho los Pinos".			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	09 de diciembre 1988			
<b>NOTARIA:</b>	Décimo Séptima - Dr. Nelson Galarza Paz.			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	22 de octubre de 1992.			
<b>LINDEROS DE LA PROPIEDAD</b>	<b>LINDERO NORTE</b>	197,35m con Av. Simón		
	<b>LINDERO SUR:</b>	420,72m con propiedad particular		
	<b>LINDERO ESTE:</b>	2.277,12m con Vía a Conocoto y propiedad particular y el canal de riego Pitatambo; y,		
	<b>LINDERO OESTE:</b>	1.841,89 con propiedad particular de la misma Cooperativa		
	<b>SUPERFICIE:</b>	349.517,55 m2.		

*116*  
*Ciento dieciséis*

*de Kelsach*

<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de hipotecas y gravámenes No. C410373584001 de fecha 20 de octubre de 2016 en mismo que menciona que este lote queda prohibido de enajenar en garantía de las obras de urbanización
--------------------	---

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5781971 ✓							
<b>Clave Catastral:</b>	32002 35 001 ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A6(A25002-1.5) / A2(A1002-35) ✓							
<b>Lote mínimo:</b>	25000 m2/ 1000 m2 ✓							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1 ✓							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano ✓							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>		A6(A25002-1.5) / A1(602-50)				
	SI	<b>Lote mínimo:</b>		25000 m2 / 600 m2				
		<b>Forma de Ocupación:</b>		(A) Aislada				
		<b>Uso principal del suelo:</b>		(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural // (RU1) Residencial urbano 1				
<b>Cambio de Clasificación de Suelo</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>		(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano				
<b>Número de lotes</b>	75 ✓							
<b>Consolidación:</b>	49,33%	<b>Obras Civiles Ejecutadas (Vías)</b>	Calzadas	0.0% ✓	Aceras	N/A %	Bordillos	N/A% ✓
		<b>Obras de Infraestructura Existentes:</b>	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	0.0% ✓	Energía eléctrica	100% ✓

*115  
ciento quince*

<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Pasaje "E13D" de 6,00 m ✓ Pasaje "E13F" de 6,00 m ✓ Pasaje "E13G" de 6,00 m ✓ Pasaje "S22D" de 8,00 m ✓ Pasaje "S22C" de 3.50 m ✓		Escalinata "S22C" de 6,00 m ✓
<b>Área Útil de Lotes:</b>	<b>278.706,96</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>79.74%</b>
<b>Área de Vías y Pasajes:</b>	<b>4.759,65</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>1,36%</b> ✓
<b>Área Verde y Comunal:</b>	<b>40.526,66</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>11,59%</b> ✓
<b>Faja de Protección Oleoducto:</b>	<b>7.841,64</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>2,25%</b> ✓
<b>Faja de Protección Borde Superior de Quebrada en Lotes:</b>	<b>6.302,16</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>1,80%</b> ✓
<b>Faja de Protección Canal de Agua en Lotes:</b>	<b>9.476,65</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>2,71%</b> ✓
<b>Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):</b>	<b>96,85</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>0,03%</b> ✓
<b>Área Afectación Intercambia</b>	<b>1.806,98</b> ✓	m <sup>2</sup>	<b>0,52%</b> ✓

COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, EN LIQUIDACIÓN

Página 7 de 17

114  
 ciento catorce

dor Vial:			
Área bruta del terreno (Área Total):	349.517,55 ✓	m <sup>2</sup>	100,00% ✓

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	40.526,66 ✓	m <sup>2</sup>	14,54 % ✓
--	-------------	----------------	-----------

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Vía Conocoto		---	
Sur:	Pasaje S22C ✓ Lote "71" ✓ Lote "71" ✓ Lote "72" ✓ Lote "72" ✓ Pasaje S22D ✓ Pasaje S22D ✓ Propiedad Particular ✓	207,28 m. ✓ 31,25 m. ✓ 12,83 m. ✓ 15,59 m. ✓ 52,64 m. ✓ 6,18 m. ✓ 8,00 m. ✓ 61,53 m. ✓		395,30 m. ✓	
Este:	Propiedad Particular y Vía a Conocoto ✓		---	71,42 m.	
Oeste:	Intersección entre Vía Conocoto y Pasaje S22C		---	0,00 m.	

Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Av. Simón Bolívar		---	
Sur:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal) ✓		---	15,35 m ✓	
Este:	Vía Conocoto ✓ Vía Conocoto ✓ Vía Conocoto ✓ Vía Conocoto ✓	402,23 m. ✓ 90,44 m. ✓ 46,35 m. ✓ 53,69 m. ✓		592,71 m ✓	
Oeste:	Propiedad Particular ✓		---	413,02 m. ✓	

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 2'	Norte:	Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	10,27 m	5.970,43m2
	Sur:	Pasaje S22C	---	138,89 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	170,73 m.	
	Oeste:	Escalinata S22C	28,95 m.	334,61 m.	
		Pasaje E13F	38,41 m.		
Lote 70		33,55 m.			
Lote 70		34,33 m.			
Propiedad Particular	7,18 m.				
Propiedad Particular	47,82 m.				
Propiedad Particular	82,36 m.				
Propiedad Particular	62,01 m.				

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 3	Norte:	Pasaje E13F	---	82,12 m	1.789,26m2
	Sur:	Lote 28	29,45 m.	63,89 m	
		Lote 29	34,44 m.		
	Este:	Intersección entre el Lote 29 y Pasaje E13F	---	0,0 m	
Oeste:	Propiedad Particular	---	64,83 m.		

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde 4	Norte:	Lote 74	---	19,10 m	817,19m2
	Sur:	Faja de Protección Oleoducto	---	14,14 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	97,52 m	
	Oeste:	Pasaje E13G	---	102,03 m.	

117  
 ciento doce



Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 96,85m <sup>2</sup>
	Norte:	Área Verde 2	---	15,35 m.	
	Sur:	Área Verde 2	---	10,27 m.	
	Este:	Vía Conocoto	---	27,75 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	6,93 m.	

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	2 ✓	524.38 ✓
	3 ✓	515.01 ✓
	4 ✓	505.79 ✓
	6 ✓	515.33 ✓
	12 ✓	525.00 ✓
	13 ✓	500.30 ✓
	15 ✓	481.88 ✓
	16 ✓	487.32 ✓
	17 ✓	483.20 ✓
	18 ✓	488.44 ✓
	19 ✓	480.95 ✓
	20 ✓	481.98 ✓
	21 ✓	477.71 ✓
	22 ✓	485.23 ✓
	23 ✓	474.43 ✓
	25 ✓	471.13 ✓
	26 ✓	478.00 ✓
	27 ✓	474.44 ✓
	29 ✓	507.68 ✓
	30 ✓	527.47 ✓
	31 ✓	510.46 ✓
	32 ✓	496.25 ✓
	33 ✓	493.30 ✓
	34 ✓	497.63 ✓
	35 ✓	491.51 ✓
	36 ✓	490.23 ✓

37 ✓	491.41 ✓
38 ✓	491.01 ✓
39 ✓	488.60 ✓
40 ✓	491.84 ✓
41 ✓	485.32 ✓
42 ✓	483.01 ✓
47 ✓	533.04 ✓
54 ✓	524.11 ✓
55 ✓	522.94 ✓
58 ✓	538.60 ✓
59 ✓	514.24 ✓
60 ✓	510.46 ✓
61 ✓	516.12 ✓
62 ✓	501.88 ✓
63 ✓	524.50 ✓
64 ✓	520.92 ✓
65 ✓	511.83 ✓
66 ✓	505.76 ✓
67 ✓	516.30 ✓
68 ✓	487.80 ✓
73 ✓	420.19 ✓
74 ✓	535.14 ✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando No-TV-173-2016 de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe Técnico de Riesgos No.0183- AT-DMGR-2016, con fecha 22/12/2016.</li> <li>• Informe Nomenclatura Vial, Oficio No. 0461-GP 005145, de fecha 19 de Octubre de 2016, emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</li> <li>• Informe Técnico No. 106-AHH-2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15/12/2016.</li> <li>• Informe Técnico Provisional de Accidentes Geográficos Oficio 1653 AG del 08/12/2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li> </ul>
-----------------------	---

<ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. ARCH-DCTH-2017-0036-OF, del 24 de enero de 2017 donde se especifica el paso del Oleoducto y Poliducto, emitido por el Director de Control Técnico de Hidrocarburos</li><li>• Informe técnico N° 03 UERB-Q 2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 6 de Marzo de 2017 emitido por 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.604449 del Predio No. 5781971 de fecha 12/12/ 2016.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Ing. Paulina Guano, con fecha 06 marzo de 2017.</li></ul>
--

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100% y Alcantarillado 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "E13D" de 6,00 m., Pasaje "E13F" de 6,00 m., Pasaje "E13G" de 6,00 m., Pasaje "S22D" de 8,00m., Pasaje "S22C" de 3,50 m. y Escalinata "S22C" de 6,00 m.
- Número total de lotes es de 75, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Según área de escritura para el Predio 5781971 es de 83,5 hectáreas, sin embargo el área a regularizar es de 349.517,55 metros cuadrados lo que representa el remanente de las dos etapas regularizadas; y el área establecida en el levantamiento plani-altimétrico de 349.517,55 metros cuadrados, se establece la existencia de igualdad

COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN, EN LIQUIDACIÓN

Página 12 de 17

109  
ciento nueve

entre el área a regularizar y el levantamiento topográfico del lote global, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, de 25 años de existencia, con 49,33% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación en A6(A25002-1.5) para el lote 75, con área de lote mínimo 25000 m2, uso principal del suelo (PE/CPN) Protección ecológico/Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y mantener la clasificación del suelo en (SRU) Suelo Rural.
- Cambiar la zonificación a A1(A602-50) para los lotes del 1 al 74, con área de lote mínimo 600 m2, uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, forma de ocupación del suelo (A) Aislada y 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.0183-AT-DMGR-2016, de fecha 22/12/2016, que establece:

### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la Parroquia Quitumbe, 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 Muy Alto Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la Parroquia Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se considera viviendas con Alta vulnerabilidad.

Adicionalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC Coop. De Vivienda "Rancho Los Pinos" de la parroquia de Quitumbe, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de ceniza de los volcanes Cotopaxi, Guagua Pichincha y Reventador.

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 se contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

## 7 RECOMENDACIONES

### NORMATIVA VIGENTE:

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten 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) aprobado el 25 de julio del 2016; Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).
- 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 y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo-resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que no dispongan con un diseño estructural y no cuenten con 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 y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis que se encuentren cerca de cortes de talud/cortes de tierra, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, con la finalidad de brindar seguridad a las personas que habitan en el inmueble y circulan por el sector.
- La irregularidad en planta como elevación que presentan las edificaciones (por ejemplo voladizos excesivos, columnas corta, discontinuidad de elementos estructurales), sumando a la baja resistencia de materiales usados como elementos estructurales pueden provocar daños como fisuras, grietas hasta el colapso de la edificación, agravándose su estado ante la acción de sismos, por lo cual se sugiere que se notifique a la población asentada en el área de estudio, que por su seguridad, realicen el estudio estabilidad estructural respectivo y el reforzamiento de la estructura, así como de construir la obras de mitigación necesaria en sus viviendas.

#### **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 el estudio geológico y geotécnico del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno en zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable a cargo deberá tener experiencia en estas obras de mitigación y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidas por la comunidad.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones

verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios del suelo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área 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 y la visita de campo realizada se debe tener especial consideración con el espacio de protección ecológica donde se recomienda implantar un sistema arbóreo con plantas nativas y rastreras que ayuden a la estabilización de la ladera y evitar cualquier tipo de evento adverso.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado vial tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo por ser toda la zona muy inclinado, ya que al momento recorren a favor de la pendiente y en épocas de lluvia generan mayor inestabilidad de terreno.
- Coordinar con las Comisaría de medio ambiente de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe

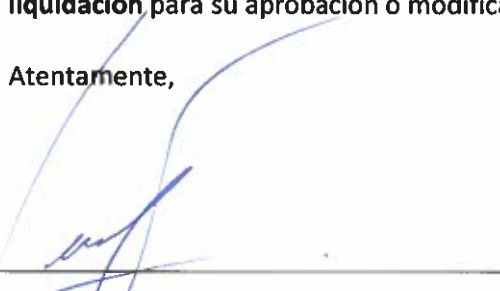
correspondiente y también evitar la tala de árboles y nuevos asentamientos que ya se puede evidenciar dentro de la franja de protección.

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda que, debido a las características geomorfológicas medianamente favorables, forma del relieve, susceptibilidad de movimientos en masa, actividades antrópicas; se informe del peligro a las personas del AHHYC en el área de estudio, sobre la lata probabilidad y exposición en caso de presentarse cualquier evento adverso natural y/o antrópico que pueden causar la devastación de algunos terrenos o edificaciones por estar en una alta zona de susceptibilidad.”



**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: Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación a favor de la Cooperativa de Vivienda Rural “Rancho Los Pinos”, en liquidación para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	07/03/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	07/03/2017	