



UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO - OFICINA CENTRAL	
INFORME TÉCNICO ALCANCE A INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-IT-2023-015

PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "PALMERAS IV ETAPA"

Quito, 29 de mayo de 2023

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha 28 de septiembre de 2018, se emite el informe socio organizativo, legal y técnico No. 003-UERB-OC-SOLT-2018, para el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", a favor de sus propietarios, que se emplazado en los predios N° 5552856, 5552858, 594878 y 593740, de la parroquia La Merced.

Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2023-0168-O, de 12 de enero de 2023, por disposición del señor Alcalde Metropolitano, el señor Secretario General convocó a los miembros del Concejo Metropolitano a la sesión 267 ordinaria, que tuvo lugar el martes 18 de enero de 2023. Durante el desarrollo de la sesión se conoció como punto VI.3 del orden del día, el segundo debate del Proyecto de Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa".

Con fecha 24 de enero del 2023 se emite la Resolución N° C 008 2023, que fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria N° 267 del Concejo Metropolitano de Quito, el 17 de enero de 2023.

La Coordinación de la Unidad Especial Regula tu Barrio – Oficina Central, procede con la solicitud de actualización de informes de accidentes geográficos, con documento N° GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0098-O, y actualización de informe técnico de riesgos mediante oficio N° GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0361-O.

Con fecha 13 de febrero de 2023 la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral mediante oficio N° GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2023-0238-O emite el informe técnico actualizado y rectificado, dejando insubsistente el informe técnico emitido con Memorando No. 273 EYSIG del 19-09-2017, de acuerdo a la inspección realizada in situ con la toma de puntos de control con equipo GPS; por lo cual se definen los Bordes de Taludes Naturales, los Bordes Superiores de Quebrada Abierta, Rellena y Depresiones Abiertas.

Mediante oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0698-OF, de fecha 21 de abril de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, anexa el informe técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2023, mismo que contiene conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas en el cuerpo de la propuesta de ordenanza del asentamiento Las Palmeras IV Etapa.

En base a la actualización de los informes técnicos se procede con una actualización al plano del asentamiento y a realizar un alcance al informe socio organizativo, legal y técnico No. 003-UERB-OC-SOLT-2018, del 28 de septiembre de 2018, actualizando la información pertinente, detallada a continuación.

2.- ALCANCE A SECCIÓN TÉCNICA DEL INFORME SOLT:

En la sección correspondiente al INFORME TÉCNICO se modifica el cuadro a continuación de "Consolidación" con la siguiente información.



Ancho de vías, pasajes y escalinatas.	Calle de las Pomarosas (pública)		10.00 m
	Calle Cesar Chiriboga Villagomez (pública)		10.00 m
	Calle Alcides López Borja (pública)		10.00 m
	Escalinata S1C		12.00 m
	Calle S1C		12.00 m
	Escalinata S3		8.00 m
	Escalinata S2D		8.00 m
	Pasaje S2C		8.00 m
	Escalinata S2A		8.00 m
	Escalinata de las Pomarosas		8.00 m
	Escalinata S1D		8.00 m
Área útil de lotes:	94,711.87	m ²	63.90%
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas	6,480.05	m ²	4.37%
Área Protección de Talud (LOTES)	2,862.79	m ²	1.93%
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	5,290.47	m ²	3.57%
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	418.80	m ²	0.28%
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	2,470.44	m ²	1.67%
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	1,593.76	m ²	1.07%
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	484.70	m ²	0.33%
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	729.25	m ²	0.49%
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	3,964.28	m ²	2.67%
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	5,004.16	m ²	3.38%
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada)	2,919.17	m ²	1.97%
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)	645.66	m ²	0.44%
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)	10,302.32	m ²	6.95%
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)	423.50	m ²	0.29%
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)	568.33	m ²	0.38%
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)	6,723.80	m ²	4.54%
Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)	2,631.18	m ²	1.77%
Área bruta del terreno (Área Total)	148,224.53	m ²	100 %
Porcentaje de área Verde y Equipamiento Comunal en relación al Área Útil de Lotes	19,955.86	m²	21.07%

Linderos de áreas verdes y equipamiento comunal, así como también de las áreas municipales (protección de quebrada) corresponde a los siguientes.

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	7,63m	
Sur:	Propiedad Particular	-	65,35m		
Este:	Lote N° 6	44,17m	Ld=214,38m		



		Escalinata S2D Lote N° 5 Lote N° 4 Lote N° 3 Lote N° 2 Escalinata S3 Lote N° 1	8,01m 30,02m 34,85m 34,62m 28,90m 8,01m 25,80m		
	Oeste:	Área Municipal 1	-	Ld=227.81m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	9.63m	418.80m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	7.63m	
	Este:	Lote N° 10 Lote N° 9	21.83m 20.39m	Ld=42.22m	
	Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld=42.20m	
		LINDERO	En parte	Total	
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote N° 18	-	11.13m	2,470.44m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	9.63m	
	Este:	Lote N° 14 Escalinata S2A Lote N°13 Lote N°12 Lote N°11	60.13m 10.43m 35.92m 52.27m 39.54m	Ld=198.29m	
	Oeste:	Área Municipal 3	Ld=175.28m Ld=66.75m	Ld=242.03m	
		LINDERO	En parte	Total	
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 20 Área Municipal 3	8.61m 5.68m	14.29m	1,593.76m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	16.16m	
	Este:	Área Municipal 3	-	Ld=138.35m	
	Oeste:	Lote N°21 Lote N°22 Lote N°23 Lote N°24 Lote N°25	18.83m 16.03m 24.60m 33.84m 44.21m	Ld=137.51m	
		LINDERO	En parte	Total	
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 4	-	16.16m	484.70m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	12.90m	
	Este:	Área Municipal 4	-	Ld=42.50m	
		LINDERO	En parte	Total	



	Oeste:	Lote N°26 Lote N°27	19.83m 19.76m	Ld=39.59m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	12.90m	729.25m ²
	Sur:	Lote N°33	-	9.31m	
	Este:	Área Municipal 5 Propiedad Particular	Ld=51.72m 11.88m 22.58m	Ld=86,18m	
	Oeste:	Lote N°29 Pasaje S2C Lote N°31 Lote N°32	17.33m 8.00m 17.29m 37.81m	Ld=80.43m	
LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	Norte:	Área Municipal 6	-	Ld=295.60m	3,964.28m ²
	Sur:	Propiedad Municipal	2.95m	Ld=365.39m	
		Lote N°35	49.65m		
		Escalinata S1D	8.16m		
		Lote N°36	70.64m		
			70.23m		
		Lote N°37	22.83m 15.14m		
		Lote N° 38	68.78m 47.77m Ld=30.27m		
		Escalinata S1C	2.40m		
	Este:	Área Municipal 6	-	Ld=51.62m	
	Oeste:	Área Municipal 6	-	Ld=79.83m	
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Escalinata S1C	14.58m	20.16m	
		Lote N° 39	5.58m		
	Sur:	Lote N° 41	6.92m	39.46m	
		Lote N° 42	8.54m		
		Lote N° 43 Propiedad Particular	6.92m 17.08m		
	Este:	Área Municipal 7	-	Ld=261.05m	
	Oeste:	Lote N°39	51.17m	Ld=235.12m	
		Lote N°40	49.06m		
		Escalinata S1D	8.03m		
		Lote N°41	17.99m 23.87m		
Lote N°42		37.12m			
Escalinata S2A		8.00m			
Lote N°43		25.85m 14.03m			
ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal 1	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 2	-	15.80m	2,919.17m ²



(Protección de Quebrada)	Sur:	Propiedad Particular	-	11.42m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld=227.81m	
	Oeste:	Quebrada	-	Ld=212.57m	
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 3	-	16.09m	645.66m ²
	Sur:	Área Municipal 1	-	15.80m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	Ld=42.20m	
	Oeste:	Quebrada		Ld=44.22m	
LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)	Norte:	Quebrada	-	Ld=106.01m	10,302.32m ²
	Sur:	Área Municipal 2	16.09m	Ld=739.20m	
		Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Ld=66.75m		
			Ld=175.28m		
		Lote N°18	Ld=124.31m		
			Ld=39.64m		
		Escalinata de las Pomarosas	8.18m		
		Lote N°19	Ld=31.20m		
			Ld=65.14m		
		Lote N°20	Ld=57.06m		
		Área Verde y Equipamiento Comunal 4	5.68m		
		Ld=138.35m			
	Área Municipal 4	11.52m			
Este:	Quebrada	-	Ld=276.64m		
Oeste:	Quebrada		Ld=373.86m		
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 3	-	11.52m	423.50m ²
	Sur:	Área Municipal 5	-	10.03m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=42.23m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5		Ld=42.50m	
LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE	
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)	Norte:	Área Municipal 4	-	10.03m	568.33m ²
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	11.88m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=60.80m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6		Ld=51.72m	
Área Municipal 6	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	Ld=320.23m	6,723.80m ²



(Protección de Quebrada)	Sur	Propiedad Municipal	18.44m	Ld=460.84m	
		Área Municipal 7	Ld=79.83m		
			Ld=295.41m		
			Ld=51.62m		
	Calle S1C	15.55m			
Este:	Quebrada	-	Ld=64.79m		
Oeste:	Quebrada		Ld=81.78m		
Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)	LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Escalinata S1C	-	10.51m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	11.82m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=265.25m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 8		Ld=261.05m	
				2,631.18m ²	

LOTES POR EXCEPCIÓN:

Se considera los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima acorde la zonificación establecida:

LOTE	ÁREA BRUTA (m ²)
2	2382.73
5	2028.56
7	758.60
8	760.47
9	1330.95
19	2409.22
21	621.73
22	621.73
23	1000.00
28	785.58
29	785.58
30	781.22
31	781.20

ANEXOS TÉCNICOS:

Conforme la actualización de informes solicitada se modifica los siguientes informes como habilitantes del proceso integral de regularización del asentamiento.

INFORMES DMC:

La Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral mediante oficio N° GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2023-0238-O emite el informe técnico actualizado y rectificado, dejando insubsistente el informe técnico emitido con Memorando No. 273 EYSIG del 19-09-2017.

INFORME DMGR:

Mediante oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2023-0698-OF, de fecha 21 de abril de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, anexa el informe técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2023, mismo que contiene conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas en el cuerpo de la propuesta de ordenanza del asentamiento Las Palmeras IV Etapa.

"6 CALIFICACIÓN DE RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Las Palmeras IV Etapa" de la parroquia La Merced, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.

6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la parroquia La Merced presenta un **Riesgo Bajo Mitigable** para el lote 43; **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41 y 42; **Riesgo Alto Mitigable** para el lote 37 frente a movimientos de remoción en masa.

6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la parroquia La Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento no es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector.

7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.



8 RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudio de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.
- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias."

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO

Los copropietarios del predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Palmeras IV Etapa", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, un total de 19,955.86 m² y como área Municipal, un total de 24,213.96 m².

3.- CONCLUSIÓN

En base a la actualización de los informes, solicitado por los señores Concejales en sesión del Concejo Metropolitano de Quito, se ha procedido con la actualización del plano del asentamiento y del proyecto de "Ordenanza que aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Palmeras IV Etapa"", modificando así también los anexos 1, 2, 3 y 4 remitidos a la Comisión de Ordenamiento Territorial.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO Y APROBADO POR:	ABG. JONATHAN CEDEÑO ORTEGA COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA OFICINA CENTRAL	29/05/2023	
ELABORADO POR:	ING. LETY OLMEDO M. RESPONSABLE TÉCNICA DE LA OFICINA CENTRAL	29/05/2023	