

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión ordinaria realizada el día 18 de mayo de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Coral Redondo" ubicado en la parroquia Guamaní, a favor de sus copropietarios.

1.2.- El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SG-1358 de 19 de mayo de 2017, a fojas 164- 165 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial, las observaciones planteadas en primer debate en la sesión ordinaria de 18 de mayo de 2017.

1.3.- Mediante oficio UERB-1103-2018 de 27 de julio de 2018, a fojas 189 del expediente, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", Ab. Karina Subía Dávalos, remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "El Coral Redondo" ubicado en la parroquia Guamaní, manifestando que luego de la revisión del mismo, cumple con la normativa legal para su regularización.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 009-UERB-Q-SOLT-2015 a fojas 115-124, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "El Coral Redondo", a favor de sus copropietarios, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.


**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 02 de octubre de 2018, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87

literales a) y v); 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Fraccionamiento del predio 5191481 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras del barrio "El Coral Redondo" a favor del Comité Pro-Mejoras del barrio "El Coral Redondo".

Atentamente,

  
 Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial**

  
 Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

  
 Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**

  
 Lcda. Luisa Maldonado  
**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	J. Andino / I. Vallejo	GC		R

(2015-112939)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Ivone Von Lippke	20-11-2018	22		20-11-2018	R
Luisa Maldonado					
Eddy Sanchez					
Mario Granda					
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>			<b>Recepción</b>	

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. ....-.-.....-, de....., expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"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."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 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."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial."*;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *"(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ") establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- y,

## ORDENANZA No.

**Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 27 de abril de 2015 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por los siguientes funcionarios y dependencias: Julio Cesar Añasco, Administrador Zonal Quitumbe; Lcdo. Pablo Melo O., Coordinador UERB-Q; Arq. Iván Martínez, Delegado de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Víctor Hugo Aguilar, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos Arq. Alfonso Cevallos, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe; Abg. Iván Pacheco Millán, Dirección Asesoría Jurídica Zonal Quitumbe; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico; Dr. Manuel Armijos, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Quitumbe, emitió el informe No. 009-UERB-Q-SOLT-2015, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo".

**En,** ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

### EXPIDE

**LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO" A FAVOR DEL COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO".**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo" ubicado en la parroquia Guamaní, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo".

## ORDENANZA No.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual	Z2 (ZC)
Lote mínimo:	V m <sup>2</sup>
Forma de ocupación del suelo:	(Z) Áreas de Promoción
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(Z) Áreas de Promoción
Número de lotes:	29
Área útil de lotes:	3.993,66m <sup>2</sup>
Área de vías y pasajes:	648,12m <sup>2</sup>
Faja de protección de quebrada (Área verde adicional):	143,60 m <sup>2</sup>
Faja de Protección de Quebrada (Lotes 21-24-28-29)	276,07 m <sup>2</sup>
Área total de predio (Lev.topog):	5.061,45m <sup>2</sup>
Área total de predio (Escrit.):	4.584,00m <sup>2</sup>

El número total de lotes es de 29 signados del uno (1) al veinte y nueve (29), cuyo detalle es el que consta adjunto al plano aprobatorio, plano que forma parte de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** Sobre los lotes fraccionados se cambia a la zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240 %; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (R2) Residencial Mediana Densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción: lotes número Lote N. 1, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N. 9, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N. 13, Lote N. 14, Lote N. 15, Lote N. 16, Lote N. 17, Lote N. 18, Lote N. 19, Lote

## ORDENANZA No.

N. 20, Lote N. 21, Lote N. 22, Lote N. 23, Lote N. 24, Lote N. 25, Lote N. 26, Lote N. 28; de menor superficie conforme el plano adjunto.

### Área Verde Adicional (No computable):

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
AREA PROTECCION BORDE QUEBRADA (Área verde adicional)	Norte:	Pasaje "Oe2A"	-----	23.47 m.	143.60 m2
	Sur:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	3.19 m.	30.44 m. L.D.	
			6.26 m.		
			7.67 m. 13.32 m.		
Este:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	-----	3.63 m.		
Oeste:	Pasaje "Oe2A"	-----	10.44 m.		

**Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar la referida variación, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio del 2012.

**Artículo 6.- De las vías.-** El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 9 años de existencia, con 93.1% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos.

Las calles y pasajes son los siguientes:

Pasaje "Oe2A"	variable de	3.00m a 4.00m
Pasaje "Oe2B"		3.00m
Pasaje "Oe2C"		3.00m
Pasaje "Oe2D"		3.00m
Pasaje "Oe2E"		3.00m
Pasaje "Oe2F"		3.00m

## ORDENANZA No.

**Artículo 7.- De las obras a ejecutarse.-** Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzada:	100%
Aceras:	100%
Bordillos:	100%
Energía Eléctrica:	100%
Alcantarillado:	100%
Agua Potable:	100%

**Artículo 8.- Informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los dirigentes del predio que se regulariza deberán cumplir con las recomendaciones que se encuentra determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos informe No.37- AT-DMGR-2015, aprobado con fecha 21 de marzo de 2015, que establece que:

“Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de 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.”

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.”

“Para continuar con el proceso de regularización del barrio “El Coral Redondo”, en las edificaciones actuales de los predios No. 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.”

“Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; 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 un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”



## ORDENANZA No.

“Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está 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.”

**Artículo 9.- Lotes con observaciones en el Informe de Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** En base del informe No.37- AT-DMGR-2015, se produce una restructuración de lotes el Asentamiento, disminuyendo el lote 30 para adicionar área a los lotes 29 y 30 que no contaban con área útil, de esta manera el lote 29 pasa a ser el 28 y el lote 30 pasa a ser el lote 29 para el plano final.

Referente a los lotes 21, 24, 28 y 29 deberán considerar que en la franja de Protección por Borde Superior de Quebrada no se podrán tener construcciones, conforme lo determinado por la Ordenanza Metropolitana No. 0172, Artículo 117 sobre las Áreas de Protección de Quebradas.

**Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.-** El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura pública, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los dirigentes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio “El Coral Redondo”, plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras el Comité propietario del predio fraccionado pagará las contribuciones especiales y mejoras de ley.

**Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.-** La Administración Zonal Quitumbe realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de infraestructura pública del asentamiento, hasta la terminación de las mismas, para lo cual el departamento de fiscalización y el departamento de obras públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

**Artículo 12.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento, el Comité Promejoras del Barrio “El Coral Redondo”, pagará a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

## ORDENANZA No.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de infraestructura pública del asentamiento, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios de la presente Ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de infraestructura pública del asentamiento.

**Artículo 14.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los dirigentes del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", se compromete a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público, en el término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de emisión de la resolución de diferencia o excedente de áreas, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

**Artículo 15.- De la entrega de escrituras individuales.-** El Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los poseedores conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, en el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la inscripción de la Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, bajo eventual responsabilidad civil y penal de los dirigentes en caso de incumplimiento.

Se autoriza que en caso de producirse transferencias de dominio hasta la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, estas sean avalizadas con el correspondiente certificado de ventas conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, para que surtan los efectos legales pertinentes.

**Artículo 16.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los

**ORDENANZA No.**

valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el..... de ..... del 2015.

Dra. Daniela Chacón Arias  
**Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano  
de Quito**

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de  
Quito**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... del 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA No.**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

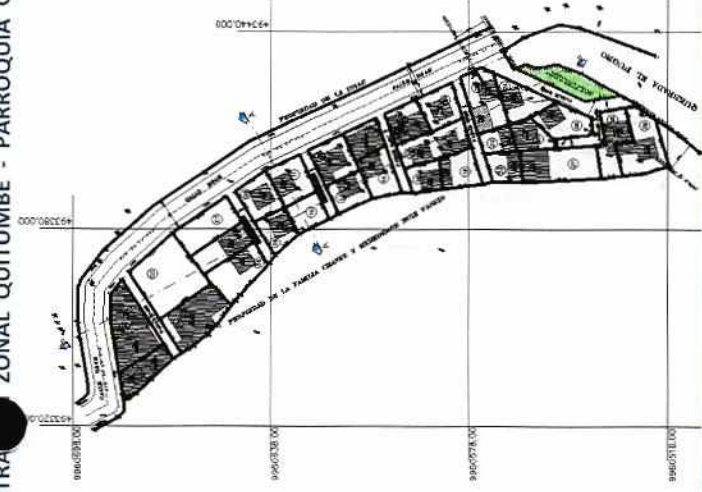
Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL

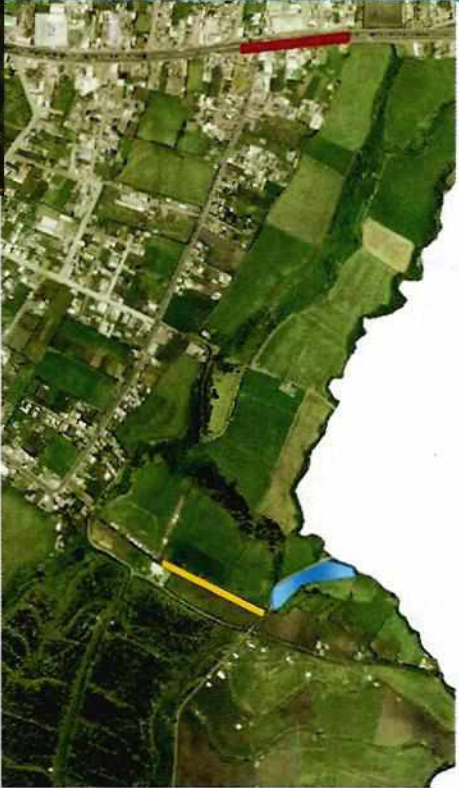
## COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO ADMINISTRATIVO ZONAL QUITUMBE - PARROQUIA GUAMANI



Se agrupan lotes que no tienen el área mínima:

LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1	118,98
5	177,25
6	129,30
7	172,26
8	122,39
9	103,10
10	94,41
11	137,34
12	139,85
13	107,40
14	131,70
15	91,98
16	114,76
17	187,12
18	85,58
19	119,25
20	125,21
21	183,54
22	71,23
23	90,26
24	135,49
25	135,71
26	91,63
28	146,13

EXCEPCION MES



ANOS DE ASENTAMIENTO:	9 años	CONSOLIDACIÓN:	93,1 %
NÚMERO DE LOTES:	29	POBLACIÓN BENEFICIADA:	116 Hab.
ZONIFICACIÓN PROPUESTA:	D3(D203-80)		D3(D203-80)
LOTE MÍNIMO:	200 m2		200 m2
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:	(D) Sobre línea de fábrica		(D) Sobre línea de fábrica
USO PRINCIPAL:	(R2) Residencia mediana densidad		(RR1) residencial Rural 1
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	(SRU) Suelo Rural		
INFORME DE RIESGOS :	Nº. 137- AT-DMGR-2015 / 18/03/2015 Riesgo Medio Riesgo alto Lotes 29 y 30		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	3.993,66	m2	
ÁREA DE VIAS Y PASAJES	648,12	m2	
FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (LOTES 21,24,28,29)	276,07	m2	UNIPROPIEDAD
FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA VERDE ADICIONAL)	143,60	m2	
ÁREA BRUTA TOTAL:	5.061,45	m2	

Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	0,0 %	Calzada	0,0%
Alcantarillado	0,0 %	Aceras	0,0%
Energía Eléctrica	0,0 %	Bordillos	0,0 %

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de Actualización : 13/03/2018**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 771662; Y: 9960618 Z: 3087 msnm aprox.	Quitumbe	Guamaní	EL CORAL REDONDO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrada por el sur de la ciudad; Av. Pedro Vicente Maldonado y la calle Patricio Romero Barberís	Regular	UERB-1083-2017	2017-116210
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Coral Redondo" <b>Número Predial escritura 1:</b> 5191481 <b>Clave catastral escritura 1:</b> 33711-01-001 Información registrada del Plano enviado de la UERB		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
Área	29 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 4269,73 m <sup>2</sup> según plano topográfico				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo <b>Área de Promoción un 100%</b> .				
Relieve	El terreno donde está asentado la población se localiza al sur oriente de la parroquia Guamaní. El área evaluada está ubicada entre las cotas 3085 m.s.n.m. y los 3075 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 10 metros. El terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Con una inclinación que va desde los 6 a 12% o de 6° a 15° en su superficie.				
Número de Edificaciones	25 edificaciones porcentaje de consolidación: 86.20% aproximadamente				
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal) /Otro (especificar)	Las edificaciones son de una y dos plantas construidas con sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón armado, mampostería de bloque y/o ladrillo unido con mortero arena-cemento. En varias viviendas existen hierros sobresalidos en columnas donde presumiblemente está planificado la construcción de nuevos pisos.  Edificaciones constituidas con paredes portantes de bloque y/o ladrillo fijado con mortero arena-cemento, con cubierta formada con correas de madera o perfiles metálicos, sobre los que descansan planchas de fibrocemento o metálicas de zinc.				
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Bueno (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>	
		10	80	10	
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>	
	Sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón. Paredes portantes de bloque y/o ladrillo trabado		Mampostería de bloques y/o ladrillos unidos con mortero arena-cemento.	Losa de hormigón armado, cubierta de planchas de fibrocemento o metálicas de zinc con vigas de madera o perfiles metálicos	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Energía eléctrica</b>
	Sí	No	No	No	No

*[Handwritten signatures and initials]*

*Cuento Seter*

Otro tipo de información física relevante	El 100% de las calles y pasajes del barrio son de tierra afirmada y no posee infraestructura para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. El sector en estudio se encuentra al interior del Área de Protección Guamaní. Limita al lado sur con la quebrada Saguanchi
---	--

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2017 no se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km alrededor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado El Coral Redondo.

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

Geológicamente, el AHHC "El Coral Redondo" de la parroquia La Ecuatoriana está ubicado al pie de las estribaciones nor-nororientales del Complejo Volcánico Atacazo-Ninahuilca, particularmente al pie de la principal estructura volcánica "Atacazo". Morfológicamente, el terreno corresponde a flujos de lava antiguos, los mismos que están cubiertos por un potente manto de Cangahua que ha sido fuertemente erosionado y ha dejado relieves redondeados; particularmente la Cangahua, en condiciones secas, tiene buenas características de estabilidad y compactación lo cual permite realizar cimentaciones para diversas tipologías de construcción, sin embargo debido a las fuertes pendientes, incremento en la humedad y saturación producidas en temporadas lluviosas, este material pierde esas características de estabilidad volviéndose propenso a sufrir caídas de bloques, deslizamientos, lo que en el lenguaje popular se conoce como derrumbes, entre otros tipos de movimientos en masa.

##### 4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa.

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo; y adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de **Amenaza por Movimientos en Masa Moderada**

Sin embargo los predios Nº 28 y 29 ubicados en la parte sur del barrio se encuentran en el borde de la quebrada El Purgo, donde se presentan pendientes elevadas, por lo que en dichas secciones la **Amenaza por Movimientos en Masa es Alta**.

##### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos.

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente.

Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Illaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Uravía y Coyago.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han determinado que el sistema de fallas se divide en cinco segmentos principales, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Además, se estimó que el valor promedio de la aceleración máxima del terreno se aproxima a 0,4 g (40% de la Gravedad) en roca, para sismos con período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder ese valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los efectos de sitio ni efectos topográficos (suelos compresibles, suelos con alto contenido orgánico, suelos arenosos poco consolidados, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde se esperaría que las ondas sísmicas incrementen su amplitud y se genere mayores niveles de daños.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos en todo el DMQ, donde la zona con mayor afectación dependerá del volcán que se encuentre en erupción, especialmente de su magnitud, duración e intensidad, la altura que alcance la columna eruptiva (nube de ceniza), la dirección y velocidad del viento a dicha altura y la distancia de la población expuesta al volcán.

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

##### Complejo volcánico Atacazo-Ninahuilca

El cráter de este volcán está ubicado a 6.8 km al Suroeste del asentamiento humano evaluado, su cumbre alcanza una altitud de 4390 metros sobre el nivel del mar. No existen registros históricos sobre actividad de este volcán, pero geológicamente se conoce que el último período eruptivo tuvo lugar hace aproximadamente 2.700 años (formación del Ninahuilca) antes del presente. Esta erupción fue muy violenta y generó flujos piroclásticos de gran magnitud que se movilizaron principalmente hacia el Occidente del volcán; de igual manera, la caída de piroclastos fue muy importante y posiblemente generó una capa de varios centímetros de material volcánico en el Sur del DMQ. Según los registros geológicos, la recurrencia de eventos de estas características eruptivas es de pocos miles de años, entre 1.000 y 4.000 años (publicaciones científicas del Instituto Geofísico); por lo cual, la posibilidad de ser afectados por este volcán en la zona evaluada es baja.

##### Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 22.4 km al Nor-noroeste del asentamiento "El Coral Redondo" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios.



La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

### **Volcán Cotopaxi**

Su cráter está ubicado a 39.5 km al Sur-sureste de "El Coral Redondo" y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estratovolcán de composición andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación ocurrida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Para el caso específico del asentamiento humano "El Coral Redondo", debido a su ubicación, se esperaría que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

Debido a la ubicación del AHHYC "El Coral Redondo" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Cotopaxi y Guagua Pichincha) y a un complejo volcánico potencialmente activo (Atacazo-Ninahuilca) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Moderada**

## **5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES**

### **5.1 Elementos expuestos**

Se consideran como elementos expuestos lo siguiente:

Debido a la litología presente y a las pendientes, la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) es considerada como Media, sin embargo, se manifiestan como elementos expuestos a los 26 lotes que están con edificaciones y los pocos servicios básicos existentes en el área de estudio.

Respecto a la amenaza sísmica, todo el asentamiento humano evaluado está expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

De la misma manera, todo el asentamiento humano se encuentra expuesto ante potenciales erupciones volcánicas y consecuente caída de ceniza, de alguno de los centros eruptivos citados. Debido a su cercanía, el Atacazo podría generar el mayor nivel de afectación, sin embargo, su recurrencia eruptiva o tiempo de retorno corresponde a pocos miles de años, y además, el sistema instrumental de vigilancia y monitoreo no ha registrado ningún tipo de señal que sugiera una reactivación de este volcán en el corto o mediano plazos (pocos años a decenas de años).

### **5.2 Vulnerabilidad Física**

**Edificación:** De acuerdo con la observación de campo, las construcciones presentan una **vulnerabilidad de Baja**, sin embargo los predios N° 28 y 29 ubicados en la parte sur del barrio se encuentran en el borde de la quebrada El Purgo, donde se presentan pendientes elevadas, por lo que en dichas secciones la **Vulnerabilidad Alta**. Por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular y mala ya que la entrada es de terreno afirmado sin drenajes laterales para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Muy Alta** en temporada de lluvias.

### 5.3 Vulnerabilidad Socioeconómica

El AHHYC a regularizar "El Coral Redondo" se encuentra en la parte suroriental de la Parroquia Guamaní, La población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con el servicio básico descrito. También se manifiesta que carecen de transporte urbano, con un área total de 5.061,45 m<sup>2</sup> incluyendo las 26 edificaciones y los 3 lotes baldíos de los 29 lotes, lo que determina una consolidación del 90% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Redondo" de la Parroquia Guamaní, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "El Coral Redondo" en general presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** frente a movimientos de remoción en masa, esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza y condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "El Coral Redondo" presenta condiciones de **Riesgo Moderado Mitigable**, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** debido a la alta exposición a fuertes caídas de ceniza en caso de una erupción del volcán Atacazo, pero también a su baja recurrencia (período de retorno) de reactivación volcánica, el AHHYC "El Coral Redondo" y toda la Parroquia Guamaní, se determina un nivel de **Riesgo Moderado Mitigable** para el caso de una erupción de este volcán, pero en caso de registrar señales de reactivación en el futuro, el nivel de riesgo cambiaría a **muy alto no mitigable**. Para el caso de otros volcanes alejados de la Parroquia Guamaní (Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador), el nivel de **Riesgo es Bajo Mitigable** ante posibles fenómenos de caída de ceniza.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es continuar con el proceso de regularización del AHHYC "El Coral Redondo", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

**Medidas Estructurales:** Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (canalización de aguas.)
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (refuerzo de infraestructura de líneas vitales, códigos de construcción, reubicación de viviendas.)

**Medidas No estructurales:** Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes, planes de emergencia y mecanismos participativos.

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria)
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)

## 7 RECOMENDACIONES

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación del riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida, como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

### Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía pluvial (canales o zanjas) en la calle de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios N° 28 y 29 no se deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.
- Coordinar el mejoramiento del trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles.
- Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que están 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.

### Para el riesgo sísmico

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que, para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-2015), sobre todo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.

### Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para

evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

### Recomendaciones Generales

- 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.

### Cumplimiento de la normativa Vigente:

- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*, (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "El Coral Redondo" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

## 8 SOPORTES Y ANEXOS

### 8.1 Respaldo fotográfico

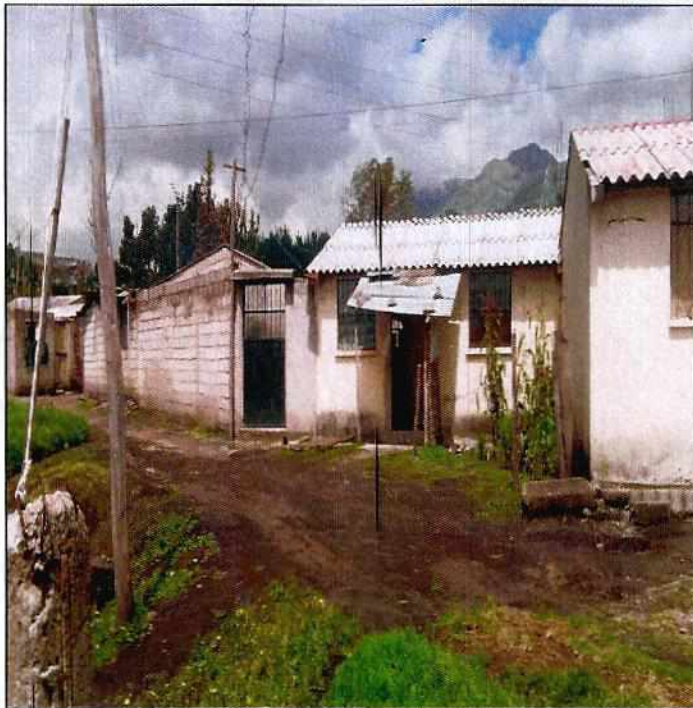
8.1.1 Entrada del barrio "El Coral Redondo" desde la parte sur oriental.



8.1.2 Corte de terreno y ausencia de servicios basicos para el manejo de agua de pluvial y de escorrentia

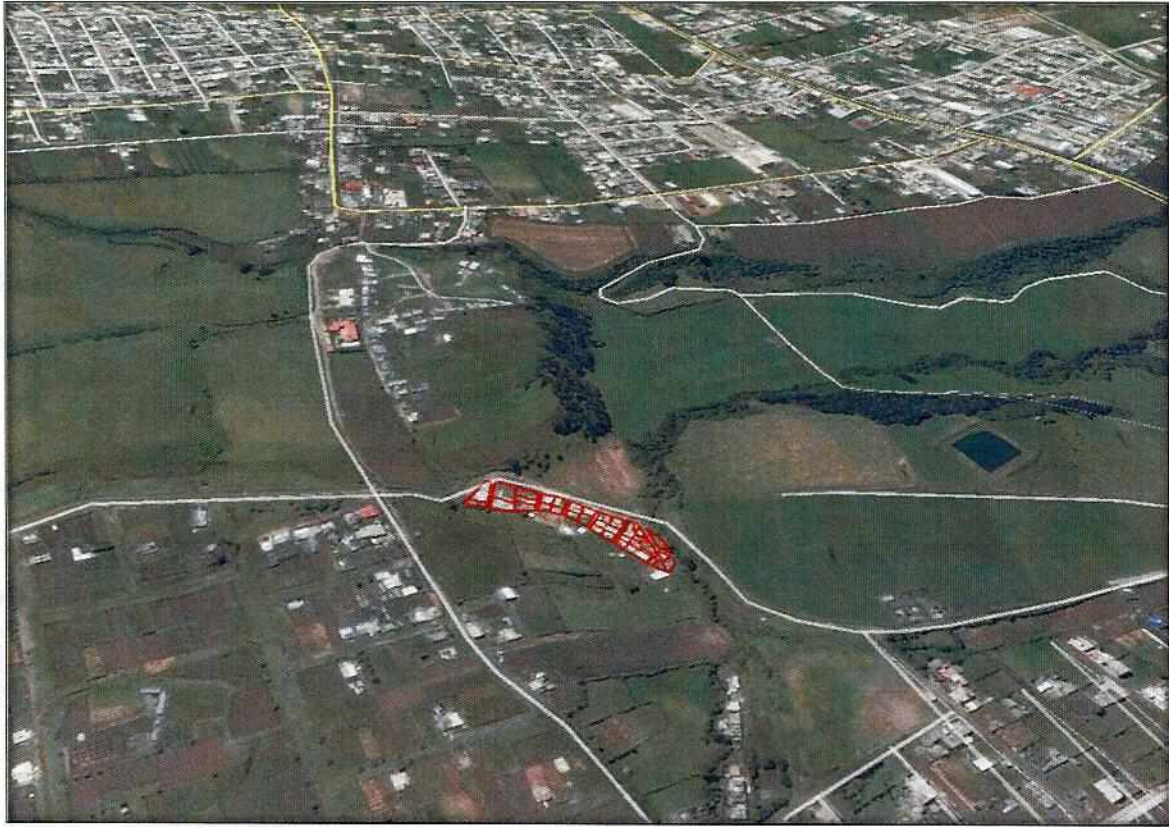


8.1.3 Materiales de las edificaciones construidas en el área de estudio

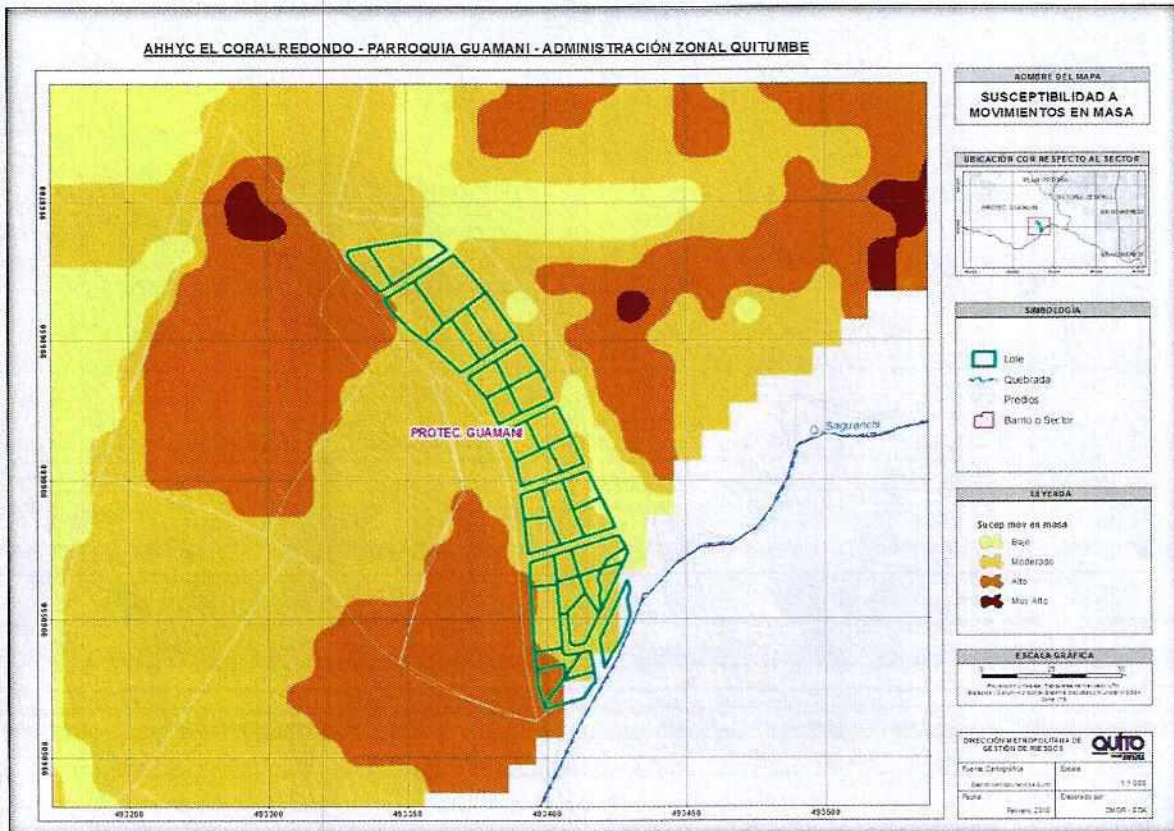


**8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos**

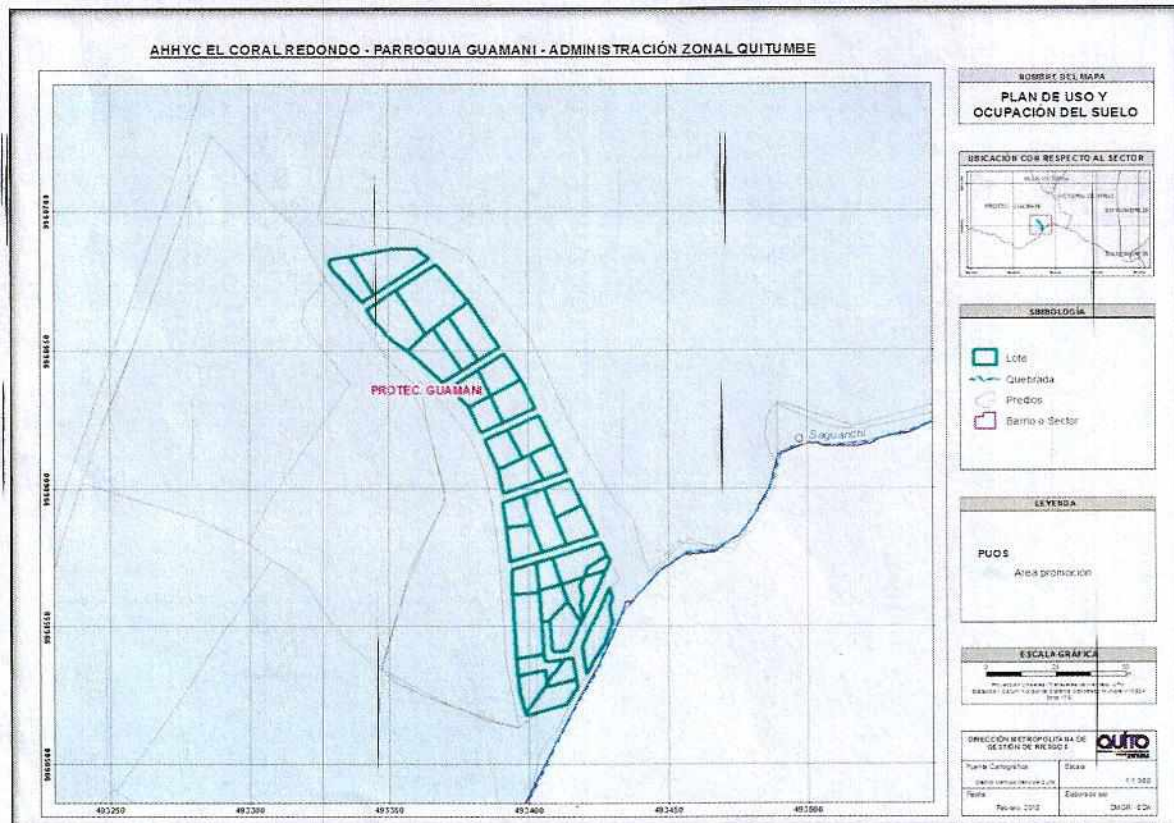
**8.2.1 Ubicación**



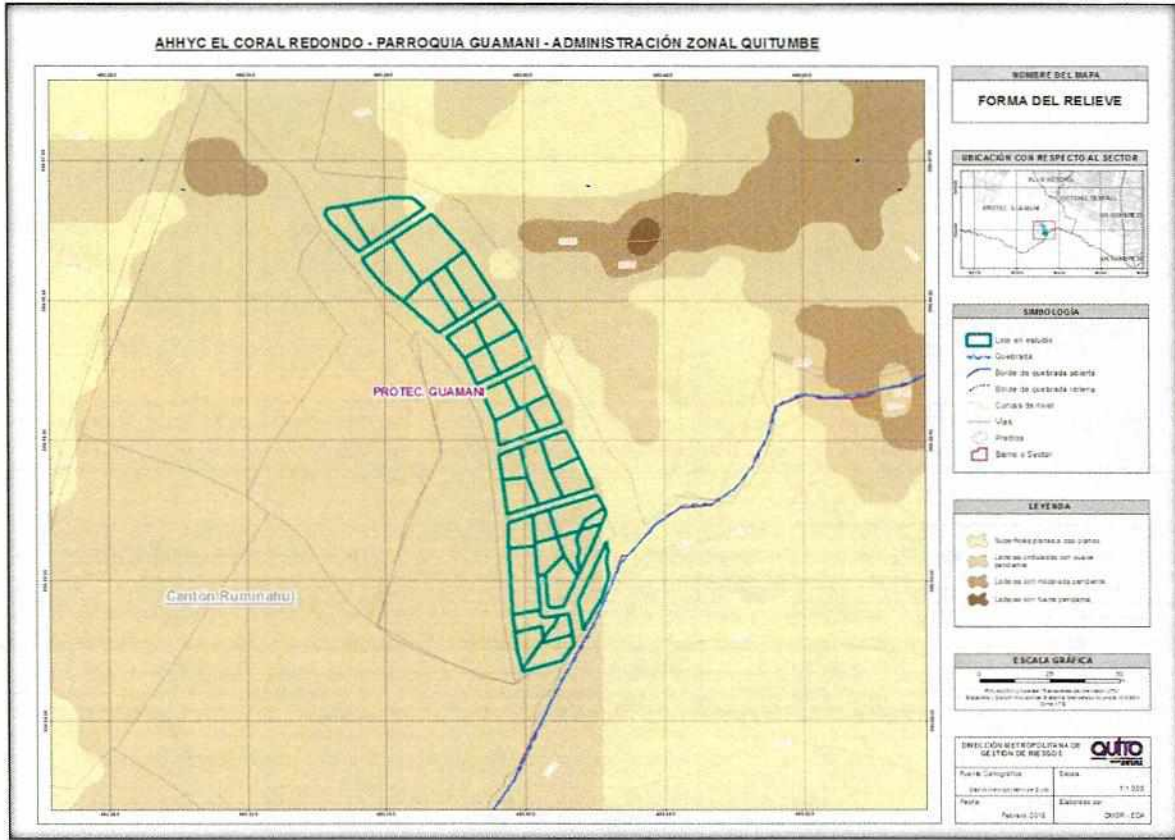
8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



8.2.4 Pendientes



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Elizabeth Carrón	Ing. Riesgos Analista de Riesgos	Elaboración del Informe	13/03/2018	
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de Cartografía	16/02/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Director DMGR (s)	Análisis Geológico Revisión de Informe Aprobación	15/03/2018	



17.-00417

<b>SECRETARÍA CONCEJALÍA</b>  <b>IVONE VON LIPPKE R. CONCEJALA</b>	RECIBIDO: <i>Dario</i>
	FECHA: <i>19-05-2017</i>
	HORA: <i>14:15</i>
	FIRMA: <i>[Firma]</i> <b>QUITO</b>

Oficio No.: SG-

**1358**

Quito D.M.,

**19 MAY 2017**

Ticket GDOC: 2015-112939; 2016-586942;  
2016-526792; 2016-578927; 2016-534332;  
2016-578896; 2016-534228

Señora

Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial

Presente

*Asunto: Observaciones del primer debate de las Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados conocidas en sesión ordinaria de Concejo, de 18 de mayo de 2017.*

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate de los proyectos de Ordenanza de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social conocidos en primer debate en sesión ordinaria de 18 de mayo de 2017, con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

1. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo", a favor del Comité Promejoras del Barrio "El Coral Redondo". (IC-O-2016-276)

a) Concejala Susana Castañeda:

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.
- Incluir en los considerandos de la Ordenanza, lo establecido por la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

b) Concejala Ivone Von Lippke:

- En el artículo 12 de la Ordenanza, detallar que en caso de retraso, los propietarios del inmueble se sujetarán a las sanciones contempladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

**2. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 763600, 763601 y 763611, sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "Nueva Jerusalén", a favor de sus copropietarios. (IC-O-2017-045)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.
- Se debería aclarar en la Ordenanza, que se trata de un proyecto de integración de tres lotes; y, debe incluirse el detalle de los derechos y acciones existentes.

**3. Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 0252, sancionada el 23 de mayo de 2012, que aprobó el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras La Esperanza, a favor de Holger Lizandro Lema Fierro y otros. (IC-O-2017-064)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.

**4. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 156822, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras "Villa Hermosa" de la Victoria Alta, a favor del Comité Promejoras "Villa Hermosa" de la Victoria Alta. (IC-O-2017-067)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.

**5. Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 0294, sancionada el 9 de octubre de 2012, que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "El Portal del Sur", a favor del Comité Pro Mejoras del Barrio Portal del Sur. (IC-O-2017-068)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.
- En la motivación deben incluirse los respectivos cambios de articulado.

**6. Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza No. 346, sancionada el 11 de enero de 2013, y Ordenanza Reformatoria No. 0469, sancionada el 9 de diciembre de 2013, que reconoce y aprueba los asentamientos humanos de hecho y consolidados denominados Comité Pro**

**Mejoras "Balcón Yaruqueño y La Buena Esperanza", a favor de sus copropietarios. (IC-O-2017-069)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016.
- En la motivación deben incluirse los respectivos cambios de articulado.

**7. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Chilibulo", a favor de sus copropietarios. (IC-O-2017-071)**

**a) Concejala Susana Castañeda:**

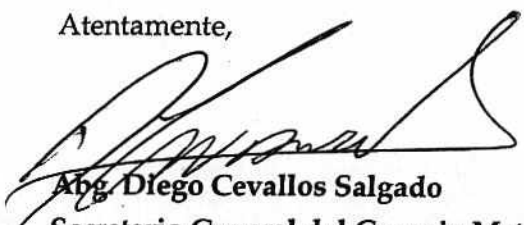
- Incorporar en el texto de la Ordenanza lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147, de 9 de diciembre de 2016

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 18 de mayo de 2017, en la que se realizó el primer debate de los proyectos normativos objeto del presente oficio.

Atentamente,

  
Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría General	2017-05-18	

Copia: Expedientes originales a la Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO:	18/05/2019	JS
NEGADO:		
OBSERVACIONES: <i>PRUDER DEBATE: 18/05/2019, CON OBSERVACIONES JS</i>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-420-2015 de 30 de junio de 2015, a fojas 132 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 201-Q, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "El Coral Redondo", ubicado en la parroquia Guamaní, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2.- La Comisión de Uso de Suelo; y, la Comisión de Ordenamiento Territorial en sesión conjunta de 05 de diciembre de 2016, analizaron la petición de la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", en la cual remite el expediente íntegro No. 201-Q para el cambio de zonificación del Asentamiento de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 009-UERB-Q-SOLT-2015, de 22 de abril de 2015, a fojas 115-124 del expediente, suscrito por el Lcdo. Pablo Melo, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de la Administración Zonal Quitumbe emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	de	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D3(D203-80)
		SI	Lote Mínimo	200 m2
			Formas de Ocupación	(D) Sobre Línea de Fábrica
			Uso Principal del suelo:	(2) Residencial Mediana Densidad

2.2. Mediante Informe Técnico N° 37-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 191-DMGR-2015 de 27 de marzo de 2015, a fojas 43 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán Tobar, Director

Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:


*"(...) La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Redondo" de la parroquia Guamaní se manifiesta que presenta un **Riesgo Medio** en casi todos los lotes excepto en los predios No. 29 y 30 en los cuales se observó que existe un **Riesgo Alto** por estar cerca del borde de la quebrada, calificación que de acuerdo a los deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas anteriormente, considerando además que la calidad constructiva de las viviendas no es la adecuada ante posibles fenómenos de movimientos en masa. (...)"*

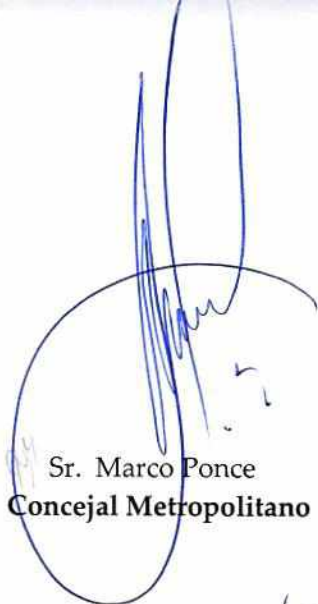
### 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

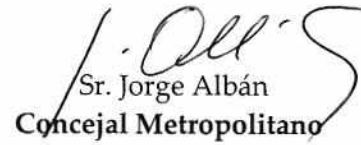
Las Comisiones de Uso de Suelo; y, Ordenamiento Territorial, luego de analizar el expediente en sesión conjunta realizada el 5 de diciembre de 2016, con fundamento en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; el artículo 31 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, los artículos 25 y 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza por el cual se conoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras "El Coral Redondo", ubicado en la parroquia Guamaní; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D3(D203-80), lote mínimo de 200m<sup>2</sup>, (D) sobre la línea de fábrica, y cambie el uso de suelo principal a RR1 (Residencial Rural 1); manteniendo la clasificación del suelo rural; se aprueban por excepción los lotes que no cumplen con el lote mínimo siendo estos los lotes números 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 28; de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 009-UERB-Q-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 37-AT-DMGR-2015, adjunto al oficio No. 191-DMGR-2015 de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad; dejando constancia que el presente informe también se emite en concordancia con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016; y, que la responsabilidad por la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

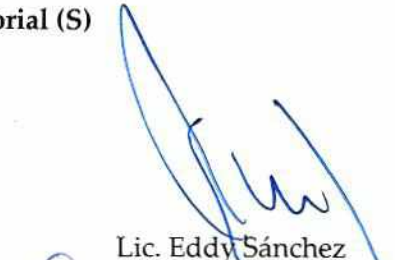
  
Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión  
de Uso de Suelo**

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

  
Dra. Renata Moreno  
Presidenta de la Comisión  
de Ordenamiento Territorial (S)

  
Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

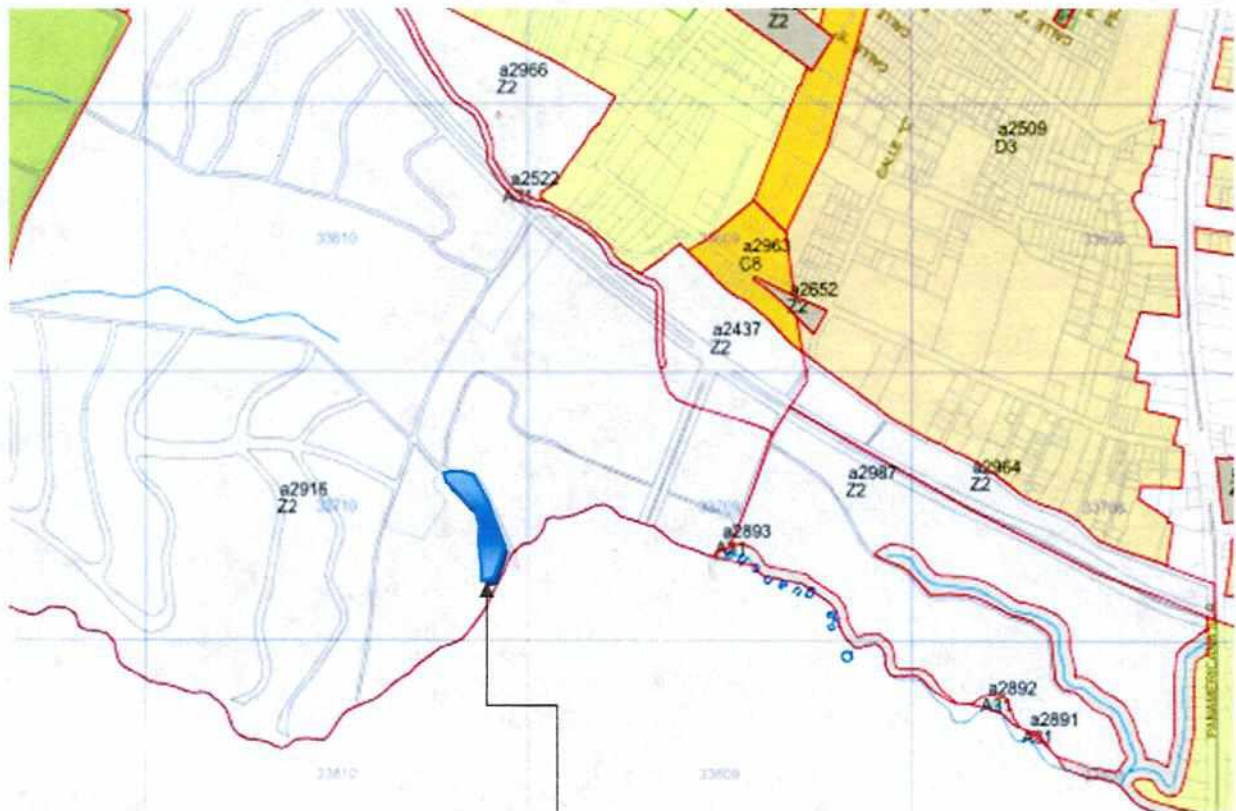
  
Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 07-11-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-112939)

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÈS SOCIAL DENOMINADO:  
 COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO  
 EXPEDIENTE N° 201 Q  
 INFORME N°. 009-UERB-Q-SOLT-2015**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÈS SOCIAL: COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO**

Parroquia: GUAMANI

Barrio/Sector: PROTECCION GUAMANI

**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	

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO**



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado **COMITÉ PRO MEJORAS “EL CORAL REDONDO”** se encuentra ubicada en la Parroquia Guamaní, Cantón Quito Provincia de Pichincha.

Tienen una consolidación del 93.1% y 9 años de asentamiento.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**

<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	<b>COMITÉ PRO -MEJORAS</b>
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR.JAIME CUYO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	9 AÑOS
<b>Nº DE SOCIOS:</b>	29
<b>Nº DE LOTES:</b>	29
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	116 PERSONAS

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<b>COMITÉ PRO MEJORAS "EL CORAL REDONDO"</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acuerdo Ministerial No. 00827 aprobado con fecha 11 de Noviembre del 2011.</li><li>• Oficio Nro.- MIES-CZ-9-2014-0618-OF, del 08 noviembre de 2013, consta el nombramiento de la directiva establecida.</li><li>• Of.s/n, Historia del Asentamiento.</li><li>• Acta de compromiso de los poseionarios del lote No.21,24 ,28 y 29 en base del informe de Riesgos.</li><li>• Listado de Socios</li></ul>
---------------------------	---

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES GENERALES :

1.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "EL CORAL REDONDO", está ubicado en el lote denominado "CORRAL REDONDO", situado en el sector la Victoria, de la parroquia Guamaní, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

### 2.- DE LA PROPIEDAD:

El **COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO"**, es propietario del **LOTE DE TERRENO "CORRAL REDONDO"**, del el sector la Victoria, de la actual parroquia Guamaní, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido a **PATRICIA MARCELA MAIGUA SUNTAXI** y **LUIS EDUARDO JAQUE CHILUISA**, mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de marzo de 2014, ante el Doctor **ROMULO JOSELITO PALLO QUISILEMA**, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en Registro de la Propiedad el 02 de mayo de 2014.

### LINDEROS DE LA PROPIEDAD

**NORTE.-** En una longitud de veinte y ocho metros cincuenta centímetros con camino público;

**SUR.-** En una longitud de setenta y cinco metros cincuenta centímetros con quebrada El Pugno;

**ESTE.-** En una longitud de ciento treinta y seis metros cincuenta centímetros con camino público que separa al lote de los terrenos del Instituto Nacional de Industria Agricultura y Pesca (INIAP); Y,

**OESTE:** En una longitud de ciento noventa y nueve metros treinta centímetros con camino de herradura que separa los inmuebles de la propiedad de la familia Chávez y herederos Ruiz Panizo, formando una línea curva.

122 ciento veinte y dos

<b>SUPERFICIE: CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.</b>				
<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	PATRICIA MARCELA MAIGUA SUNTAXI y LUIS EDUARDO JAQUE CHILUISA			
<b>A FAVOR DE:</b>	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "EL CORAL REDONDO"			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	18 de marzo de 2014			
<b>NOTARIO:</b>	<b>NOTARIA:</b>	<b>CANTÓN:</b>	<b>PROVINCIA:</b>	
ROMULO JOSELITO PALLO QUISILEMA	CUARTA	QUITO	PICHINCHA	
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	02 de mayo de 2014.			
<b>CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES</b>	C120868730001 FECHA 15/04/2015			

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5191481 ✓		
<b>Clave Catastral:</b>	33711 01 001 ✓		
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	Z2(ZC) ✓		
<b>Lote mínimo:</b>	V m2 ✓		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(Z) Áreas de Promoción ✓		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(Z) Áreas de Promoción ✓		
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>
	SI	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(R2) Residencia Mediana Densidad</b>

*[Handwritten signature]*

181 ciento veinte y uno

Número de lotes	29							
Consolidación:	93.1 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0.0 %	Alcantarillado	0.0 %	Energía eléctrica	0.0 %
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje "Oe2A" ✓ variable de 3.00m a 4.00m ✓ Pasaje "Oe2B" ✓ 3.00m ✓ Pasaje "Oe2C" ✓ 3.00m ✓ Pasaje "Oe2D" ✓ 3.00m ✓ Pasaje "Oe2E" ✓ 3.00m ✓ Pasaje "Oe2F" ✓ 3.00m ✓							
Área Útil de Lotes	3.993,66 ✓ m <sup>2</sup>			78,90 % ✓				
Área de vías y Pasajes	648,12 ✓ m <sup>2</sup>			12,81 % ✓				
Faja de Protección de Quebrada (Lotes 21-24-28-29)	276,07 ✓ m <sup>2</sup>			5,45 % ✓				
Faja de Protección de Quebrada Área Verde Adicional	143,60 ✓ m <sup>2</sup>			2,84 % ✓				
Área bruta del terreno (Área Total)	5.061,45 ✓ m <sup>2</sup>			100 % ✓				

120 ciento veinte

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
		1 ✓
	5 ✓	177,26 ✓
	6 ✓	129,30 ✓
	7 ✓	172,26 ✓
	8 ✓	125,39 ✓
	9 ✓	102,10 ✓
	10 ✓	94,41 ✓
	11 ✓	137,34 ✓
	12 ✓	139,85 ✓
	13 ✓	107,40 ✓
	14 ✓	131,70 ✓
	15 ✓	93,98 ✓
	16 ✓	114,76 ✓
	18 ✓	85,38 ✓
	19 ✓	119,25 ✓
	20 ✓	125,21 ✓
	22 ✓	71,23 ✓
	23 ✓	90,26 ✓
	24 ✓	135,48 ✓
	25 ✓	135,71 ✓
	26 ✓	93,63 ✓
	28 ✓	146,13 ✓

ÁREA VERDE ADICIONAL					
AREA PROTECCIÓN BORDE QUEBRADA (Área Verde Adicional)	Norte:	Pasaje "Oe2A"	-----	23.47 m.	143.60 m2
	Sur:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada) ✓	3.19 m.	30.44 m.	
			6.26 m.	L.D.	
			7.67 m.		
Este:	Quebrada El Pugro (Borde Superior de Quebrada)	-----	3.63 m.		
Oeste:	Pasaje "Oe2A"	-----	10.44 m.		

119 ciento diecinueve

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando TV-49 ✓ de fecha 20 de Abril del 2015, ✓ emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe.</li> <li>• Oficio 000148 de ✓ fecha 04 de Mayo del 2015, ✓ emitido por Gerente de Planificación de la EPMMOP en el que se establece la Nomenclatura Vial.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 0004830 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de Mayo de 2015.</li> <li>• Oficio N° 0004829 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 15 de Mayo de 2015. ✓</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N.37-AT-DMGR-2015, con fecha 21/03/2015 ✓</li> <li>• Informe técnico N° 18 UERB-Q 2015, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 10 de Marzo de 2015 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>• Consulta de Datos del predio No. 5191481 de ✓ fecha 04 de Marzo del 2015. ✓</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 el Arq. Sandro Paul Tipan, con fecha Febrero de 2015. ✓</li> </ul>
-----------------------	---

**CONCLUSIONES TÉCNICAS**

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat 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: calzada 100%, aceras 100%, bordillos 100%, Alcantarillado 100%, Agua Potable 100% y Energía Eléctrica 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al

- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 9 años de existencia, con 93,1 % de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje "Oe2A" variable de 3,00m. a 4,00m., Pasaje "Oe2B" de 3,00m., Pasaje "Oe2C" de 3,00m., Pasaje "Oe2D" de 3,00m., Pasaje "Oe2E" de 3,00m. y Pasaje "Oe2F" de 3,00m.
- Número de lotes 29, cuyo detalle es el que consta en los planos.
- Se produce una reestructuración de lotes disminuyendo un lote para adicionar a los lotes 29 y 30 que no tienen área útil, de esta manera el lote 29 pasa a ser el 28 y el lote 30 pasa a ser el lote 29 para el plano final.
- Según el área determinada en la escritura para el predio 5191481 es de 4.584,00 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 5.061,45 metros cuadrados se detecta la existencia de una variación de área entre la escritura y el levantamiento topográfico del lote global de 477,45 metros cuadrados, que corresponde al 10.42%, 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 TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 9 años de existencia, con 93,1 % de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación en D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m<sup>2</sup>, uso principal del suelo (R2) Residencia Mediana Densidad y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica, además aprobar por excepción: Lote N. 1, Lote N. 5, Lote N. 6, Lote N. 7, Lote N. 8, Lote N. 9, Lote N. 10, Lote N. 11, Lote N. 12, Lote N. 13, Lote N. 14, Lote N. 15, Lote N. 16, Lote N. 18, Lote N. 19, Lote N. 20, Lote N. 22, Lote N. 23, Lote N. 24, Lote N. 25, Lote N. 26 y Lote N. 28; de menor superficie conforme el plano adjunto.

- Para los lotes 21, 24, 28 y 29 se deberá considerar que en la franja de protección por borde de quebrada no se podrán tener construcciones. Para esto se realizó un proceso de socialización en el asentamiento en el cual se les explico la Ordenanza Metropolitana No. 0172, Sección Tercera Prevención, Protección e Implementación, Parágrafo 1, Del Paisaje, Protección de Taludes y Quebradas, Artículo...(117) Áreas de Protección de Quebradas.- "c) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior." "4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección." Teniendo en cuenta la implicación de la faja de protección de quebrada se establece por parte del asentamiento el Acta de compromiso de los poseedores de los lotes No.21,24 ,28 y 29.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la variación de área determinada según el levantamiento planialtimétrico, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su informe No.37- AT-DMGR-2015, de fecha 18/03/2015, que establece que:  
"Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de 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."

"La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición."

"Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios No. 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más



116 cento diocesis

construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.”


“Coordinar con la EPMMOP para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; 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 un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.”

“Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está 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.”

**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: **COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO EL CORAL REDONDO**, 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	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Dr. Manuel Armijos RESPONSABLE LEGAL	22/04/2015	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	22/04/2015	



**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 18/03/2015**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 771675; Y: 9960595 Z: 3077 msnm aprox.	QUITUMBE	GUAMANI	EL CORAL REDONDO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrada por el sur de la ciudad; Av. Pedro Vicente Maldonado y la calle Patricio Romero Barberis	Regular	OF. No. 116-UERB-2015;	S/N
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Coral Redondo" <b>Número Predial escritura 1:</b> 1591481 <b>Clave catastral escritura 1:</b> 33710 Información registrada del Plano enviado de la UERB		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción				
ÁREA	30 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 5.061,45 m <sup>2</sup>				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2013, el Uso Vigente del barrio en estudio es de <b>Área de Promoción</b> .				
RELIEVE	El terreno donde está asentado la población se localiza al sur oriente de la parroquia Guamani. El área evaluada está ubicada entre las cotas 3087 m.s.n.m. y los 3070 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 17 metros. El terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Con una inclinación que va desde los 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.				
Número de Edificaciones	27				
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Media agua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	Construcciones informales en hormigón y cemento armado, mampostería trabada y cubiertas con zinc, y eternit (mediaguas); otras con cerramiento de madera. el tipo de construcciones fueron determinadas mediante visita de campo, levantamiento planimétrico e imágenes de google earth; Además existen casas de una y dos plantas con los materiales descritos.				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
		10	80	10	
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>		<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>	
	Cimientos hormigón Columnas de varilla y recubiertas con cemento		Bloque trabado con cemento, ladrillo	Losas, eternit, y zinc.	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia servicios básicos (sí/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Alcantarillado Pluvial</b>	<b>Telefonía fija</b>
	si	no	no	no	no
Otro tipo de información física relevante	El 100% de las calles y pasajes del barrio son de tierra afirmada y no posee infraestructura para el manejo de aguas servidas y de escorrentía. El sector en estudio se encuentra al interior del Área de Protección Guamani. Limita al lado sur con la quebrada Saguanchi				

**3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS**

**3.1 Listado de eventos**

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 no se han registrado casos dentro de un diámetro de un 1Km alrededor del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado El Coral Redondo.

**4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO**

	<b>Movimiento en Masa</b>	<b>Sismicidad</b>	<b>Volcánica</b>
	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Tipo</b>	Moderado	Intensidad Moderada	Caída de ceniza

**4.1 Amenazas Geomorfológicas**

**4.1.1 Descripción de la amenaza**

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo; y adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

Según la cobertura disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de **Moderada susceptibilidad de movimientos en masa**. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es **Favorable** de acuerdo a lo cartografiado hasta el momento en esta zona del DMQ.

La litología dominante en el sector corresponde a una secuencia de Cangahua de color café a crema de textura masiva con intercalaciones de tefras de color café-amarillento (capas centimétricas de lapilli de pómez) de textura limo - arenosa poco compactadas, toda esta secuencia se encuentra cubierta por una capa de suelo orgánico de color café negruzco.

**Factores agravantes/atenuantes**

	Altura del talud		Inclinación de ladera-talud		Longitud de pendiente		Estado del Talud		Tipo de Caudal		Estabilidad		Agua / Suelo	
		X		X		X		X		X		X		X
1	0-5	X	< de 30°	X	< 10 m		No fisurado	X	Seco	X	Estable	X	No/Seco	X
2	5-10		de 30° a 45°		10-50 m	X	Regular		Ocasional		Poco estable		Humedecido	
3	10-20		de 45° a 60°		50-100 m		Escombros		Permanente		Inestable		Aforamiento	
4	>20-30		de 60° a 90°		>100 m		Fisurado		Crecido		Crítico		Si/Saturado	

**En la actualidad:**

- Cobertura de suelo: Pastos cultivados y arbustos interandinos.
- Uso del suelo: Área de Promoción
- Drenajes: Por el trazo y corte de las vías se observan drenajes de surcos que desembocan en la quebrada Saguanchi.
- Litología: Tefras de color café-amarillento (capas centimétricas de lapilli de pómez) de textura limo - arenosa poco compactadas.

## 4.2 Sismos

### 4.2.1 Descripción de la amenaza

Quito está expuesto a amenazas sísmicas debido a que está asentado sobre el denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ). Este sistema de fallas activas se prolonga a lo largo de 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo.

Adicionalmente, existen dos estudios de microzonificación sísmica para el territorio del DMQ, uno fue elaborado por la empresa EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES (ERN) en 2012 y el otro fue elaborado por el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (IG-EPN) en 2013. Los dos estudios presentan los resultados del comportamiento del suelo (máximas aceleraciones del suelo esperadas) para diferentes escenarios sísmicos. Sin embargo, para el análisis del peligro sísmico se consideró un sismo con un período de retorno de 475 años. El primer estudio (ERN, 2012) reporta aceleraciones sísmicas del suelo, para la mancha urbana, con valores comprendidos entre 210 a 230 cm/s<sup>2</sup>. El segundo estudio (IG-EPN, 2013) publicó valores con un rango entre 330 a 360 cm/s<sup>2</sup> para el mismo escenario, lo cual equivale a valores entre 35-40 % más altos que el primer estudio. Esto quiere decir que el estudio del IG-EPN pronostica mayores niveles de movimiento del suelo que el estudio de ERN, lo cual se traduce en mayores niveles de daños esperados en las edificaciones de Quito, en el caso de que se concrete dicho escenario sísmico.

### 4.2.2 Factores agravantes/atenuantes

Las viviendas que conforman el barrio en estudio no fueron construidas tomando en cuenta parámetros de sismo-resistencia estructural, ni la carga portante del suelo. Ambos factores son muy importantes para reducir posibles daños asociados a amenazas sísmicas y por inestabilidad de terrenos, Así la resistencia sísmica en el sector no está garantizada.

Distancia del borde de quebrada	5 metros
Pendiente	De 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados.
Profundidad de Quebrada	3 metros
Cima de colina/loma	Ladera ondulada con suave pendiente
Relleno de Quebrada	N/A

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

Se consideran como elementos expuestos lo siguiente:

Debido a la litología presente y a las pendientes, la susceptibilidad del terreno a generar procesos de inestabilidad y movimientos en masa (deslizamientos) es considerada como Media, sin embargo se manifiestan como elementos expuestos a los 27 lotes que están con edificaciones y los pocos servicios básicos existentes en el área de estudio, según el levantamiento planimétrico elaborado por la UERB y se comprobó con la visita de campo.

Por otro lado, respecto a la amenaza sísmica, todo el sector evaluado estaría expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se produce en el sur del DMQ.

## 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** De acuerdo a la observación de campo, alrededor del 60% de las construcciones presentan una **vulnerabilidad Media** por estar construidas artesanalmente y sin normas técnicas.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es regular y mala ya que la entrada es de terreno afirmado sin drenajes laterales para el manejo de agua lluvia y de escorrentía, lo que determina una **Vulnerabilidad Muy Alta** en temporada de lluvias.

## 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "El Coral Redondo" se encuentra en la parte suroriental de la Parroquia Guamani, La población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con el servicio básico descrito. También se manifiesta que carecen de transporte urbano, con un área total de 5.061,45 m<sup>2</sup> incluyendo las 27 edificaciones y los 3 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 90% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Coral Redondo" de la Parroquia Guamani, presenta un **Riesgo Medio** en casi todos los lotes, excepto en los predios N° 29 y 30 en los cuales se observó que existe un **Riesgo Alto** por estar muy cerca del borde de la quebrada, calificación de acuerdo a la evaluación de deslizamientos, hundimientos y vulnerabilidades descritas anteriormente, considerando además que la calidad constructiva de las viviendas no es la adecuada ante posibles fenómenos de movimientos en masa.

La calificación del riesgo está dada en base a la frecuencia de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Además la DMGR expresa que luego del proceso de regularización se deberá cumplir obligatoriamente con las siguientes recomendaciones.

## 7 RECOMENDACIONES

- 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**".

- 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.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que para reducir el riesgo sísmico, los propietarios de las construcciones tienen que contratar a un Ingeniero Civil especialista en estructuras, al menos con 5 años de experiencia, para que evalúe el estado actual de las viviendas y para que proponga algún sistema de reforzamiento estructural de ser el caso. Las futuras edificaciones deberán ser construidas siguiendo la guía técnica de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11), sobretodo, lo que se refiere a diseños estructurales sismo-resistentes, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- Para continuar con el proceso de regularización del barrio "El Coral Redondo", en las edificaciones actuales de los predios N° 29 y 30 no deben ampliar ni realizar más construcciones hacia el borde de la quebrada, y los espacios que tienen como pasaje y patio los deben mantener despejados para evitar que se ejerzan cargas sobre el borde de la quebrada.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar el trazado de la red vial, asegurando su estabilidad, y de los pequeños taludes generados en los cortes efectuados para la apertura de calles; 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 un espacio que está desprotegido de cobertura vegetal u otro material.
- Respetar las franjas de protección de las quebradas y taludes que está 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.

**8 SOPORTES Y ANEXOS**



**8.1 Respaldo fotográfico**

8.1.1 Entrada del barrio "El Coral Redondo" desde la parte sur oriental.



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del area en estudio.



8.1.3 Corte de terreno y ausencia de servicios basicos para el manejo de agua de pluvial y de escorrentia



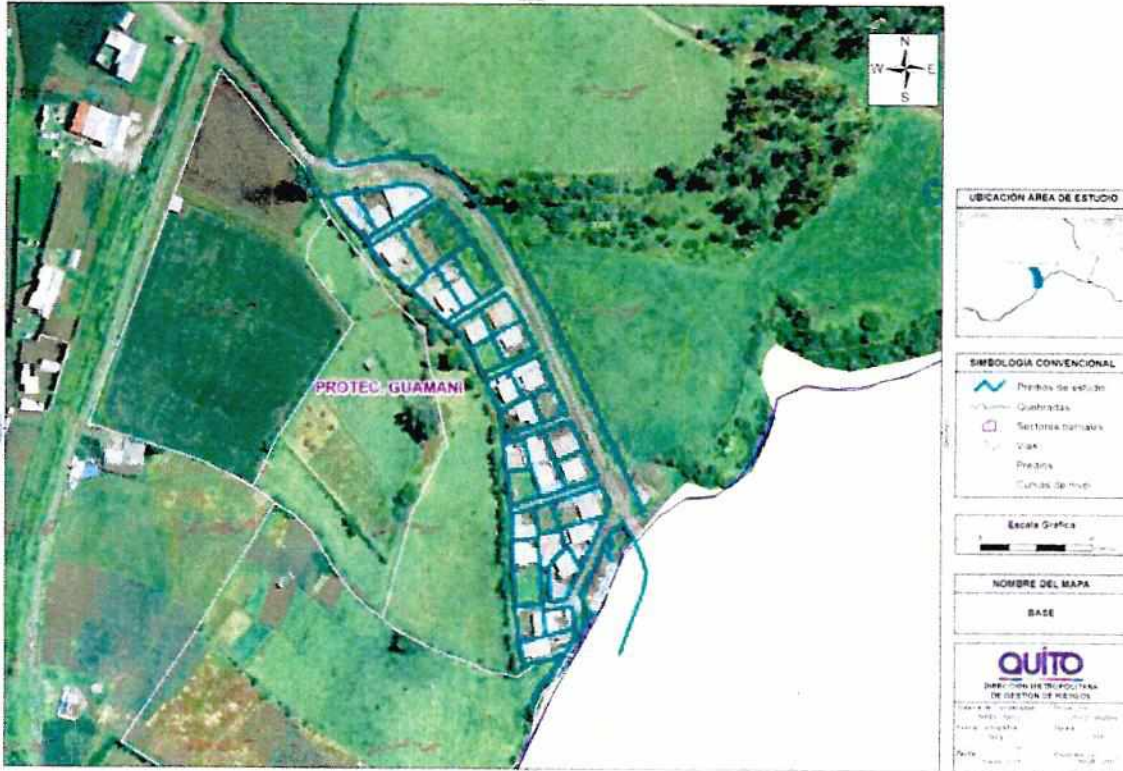
8.1.3 Pendiente del sector y limite del barrio



## 8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

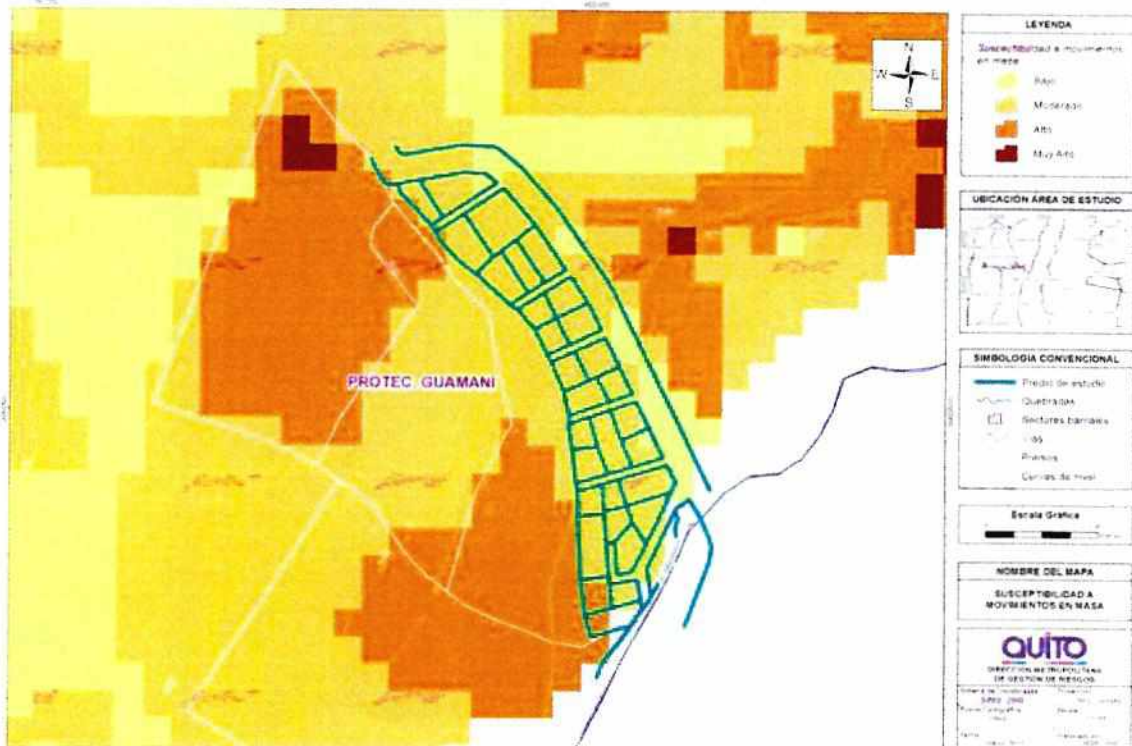
### 8.2.1 Ubicación

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



### 8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

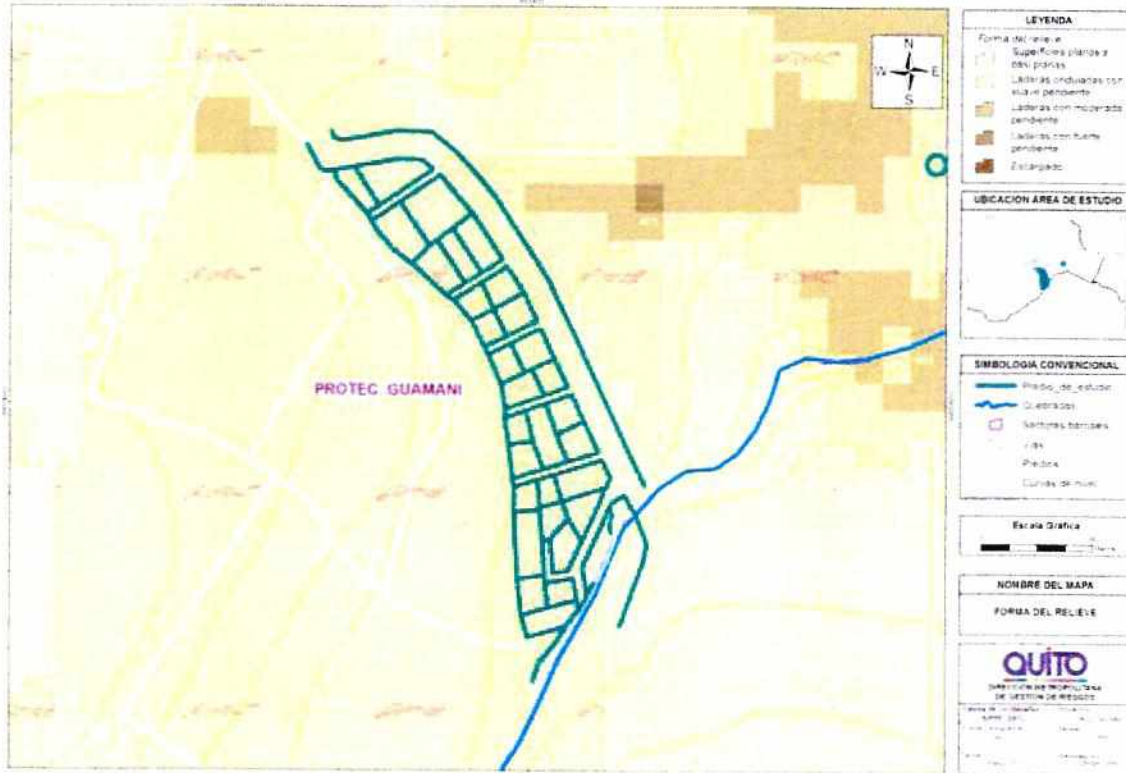
AHHC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE





8.2.5 Pendientes

AHHYC EL CORAL REDONDO - PARROQUIA GUAMANI - ADMINISTRACIÓN QUITUMBE



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Marco Manobanda	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Elaboración de Mapas Elaboración del Informe	18/03/2015 19/03/2015	
Ing. Jorge Ordoñez	Geólogo DMGR	Revisión	20/03/2015	
MSc. Alejandro Terán	Director DMGR	Aprobación	21/03/2015	