

**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 13 de julio de 2017, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de intereses social denominado "El Carmen Alto" ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, a favor de sus copropietarios.

1.2.- El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SGC-2018-1952 de 13 de julio de 2017, a fojas 164 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial las observaciones planteadas en primer debate en la sesión ordinaria de 13 de julio de 2017.

1.3.- Mediante oficio UERB-1198-2018 de 20 de agosto de 2018, a fojas 179 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 Carmen Alto" ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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. 002-UERB-AZEE-SOLT-2015 a fojas 138-151, 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 Carmen Alto", 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:

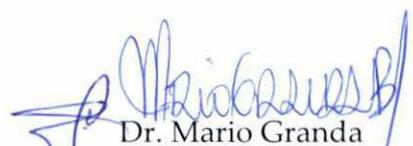
La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión extraordinaria de 09 de octubre de 2018, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

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 de los predios No. 405045/ 405042/ y 374227, sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial " El Carmen Alto" a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

 Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Lcdo. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


 Dr. Mario Granda
Concejala Metropolitana

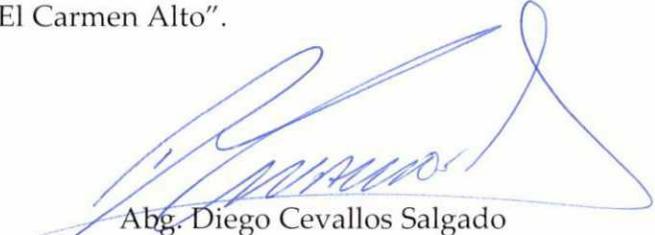
Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	J. Andino / I. Vallejo	GC	26/10/2018	f

(2015-184376)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Renata Moreno	20/11/2018	20/11/2018
Eddy Sánchez		
Mario Granda		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

Razón.- Siento por tal, que en sesión extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, realizada el 9 de octubre de 2018, el Concejal Eddy Sánchez, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. IC-O-2018-352, relacionado con el segundo debate del Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto".



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *“derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, gestiona procesos tendientes a regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, al inicio del proceso de regularización contaba con 40 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza, cuenta con 43 años de asentamiento y 128 beneficiarios.

Dicho Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” gestionó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos propietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento de los predios donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No.de....., expedido por la Comisión de 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan 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. 2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”;*
- 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;
- 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,*

ORDENANZA No.

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,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- 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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 Especial “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 No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 se considerará en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento; y,

ORDENANZA No.

Que, la Mesa Institucional, reunida el 03 de septiembre de 2015 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por: El Ing. Boris Mata, Administrador Zonal Eugenio Espejo; Dr. Rolando Ruíz, Director Jurídico Zonal Eugenio Espejo (E); Arq. María Fernanda Duque, Delegada de la Dirección de Gestión de Territorio Zonal Eugenio Espejo; Arq. Edgar Flores, Delegado de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Marco Manobanda, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Ing. Geovanny Ortíz, Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros; Ab. Milton Javier Navas López, Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Luis Villamil Llor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Calderón, aprobaron el Informe Socio organizativo legal y técnico N° 002-UERB-AZEE-SOLT-2015, de fecha 26 de mayo de 2015, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, a favor de sus copropietarios.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; 84, literal c), 87, literales a), v) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículo 2 numeral 1, artículo 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS NUMEROS 405045, 405042 Y 374227 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL “EL CARMEN ALTO”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

Artículo 1.- De los Planos y Documentos Presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, ubicado en la Parroquia San Isidro del Inca, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto 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 y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones y superficies de los lotes, son las determinadas en el plano aprobatorio, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, ubicado en la Parroquia San Isidro del Inca, se compromete a respetar las características de los lotes establecidas en el plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionar o dividirlos.

El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la normativa metropolitana y nacional vigente al respecto, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes.

ORDENANZA No.

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

Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.

PREDIO:	405042 ✓		405045 ✓	374227 ✓	
CLAVE CATASTRAL:	12511 07 001 001 ✓		12510 07 001 002 ✓	12410 05 001 ✓	
ZONIFICACIÓN:	D3(D203-80) ✓	A31(PQ) ✓	D3(D203-80) ✓	D3(D203-80) ✓	A31(PQ) ✓
LOTE MÍNIMO:	200 m2 ✓	0 m2 ✓	200 m2 ✓	200 m2 ✓	0 m2 ✓
USO DE SUELO:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio ✓	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓	(PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio ✓
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	(SU) Suelo Urbano ✓	(SRU) Suelo Rural ✓	(SU) Suelo Urbano ✓	(SU) Suelo Urbano ✓	(SRU) Suelo Rural ✓

Número de Lotes:	32 ✓
Área Útil de Lotes:	14.884,07 m ² ✓
Área de Vías y Pasajes:	2.239,38 m ² ✓
Área Verde y de Equipamiento Comunal:	1.239,06 m ² ✓
Área de faja de protección en lotes:	1.085,21 m ² ✓
Área de faja de protección de quebrada (Área verde adicional):	304,65 m ² ✓
Área de quebrada en lotes:	217,49 m ² ✓
Área de Quebrada en Vías:	30,34 m ² ✓
Área Total del lote:	20.000,20 m ² ✓

Número de lotes 32 signados del uno (1) al treinta y dos (32), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- La zonificación se mantendrá para los 32 lotes en D3(D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso de suelo: (RU2) Residencia Urbano 2. Y para los lotes números 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 se mantendrá adicionalmente la zonificación A31 (PQ); forma de ocupación (A) aislada; lote mínimo 0,00 m²; números de pisos: 0 pisos; COS planta baja 0%, COS total 0%; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio.

Artículo 4.- Clasificación del Suelo.- Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente, esto es (SU) Suelo Urbano. ✓

ORDENANZA No.

Artículo 5.- Del Área Verde y Área de Equipamiento Comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 1.239,06 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ÁREA VERDE Y COMUNAL						
Área Verde y Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 32 ✓	28,07m. ✓	72,88m. ✓		1.239,06m ² ✓
		Lote 32 ✓	14,01m. ✓			
		Lote 24 ✓	12,66m. ✓			
		Lote 25 ✓	11,16m. ✓			
		Lote 26 ✓	6,98m. ✓			
	Sur:	Lote 21 ✓		53,60m. ✓		
Este:	Área Verde Adicional ✓		30,46m. ✓			
Oeste:	Pasaje de los Helechos		14,09m. ✓			

ÁREA VERDE ADICIONAL						
Área Verde Adicional		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE	
	Norte:	Lote 26 ✓		10,15m. ✓		304,65m ² ✓
	Sur:	Lote 21 ✓		10,19m. ✓		
	Este:	Quebrada Seca ✓		30,47m. ✓		
	Oeste:	Área Verde y de Equipamiento Comunal ✓		30,46m. ✓		

Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.- Los copropietarios del predio, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo, caso contrario el Concejo Metropolitano podrá revocar la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia Metropolitana de Control, para que se inicie las acciones pertinentes.

La Agencia Metropolitana de Control realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de mitigación hasta la terminación de las mismas.

El Comité Barrial “El Carmen Alto”, deberá cumplir con lo establecido dentro de la calificación del riesgo y acatar las recomendaciones que se encuentran determinadas en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo No. 125-AT-DMGR-2018, de fecha 10 de mayo del 2018, el mismo establece que:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “El Carmen Alto” de la Parroquia San Isidro del Inca, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina lo siguiente:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “El Carmen Alto” en general presenta Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1 al 17; y Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 18 al 32 por su alta exposición, afectaciones por movimientos en masa recientes, amenaza y vulnerabilidad muy altas, y por estar ubicados dentro de la franja de protección de la Quebrada Seca (Lotes 20, 21, 26).

ORDENANZA No.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "El Carmen Alto" presenta condiciones de Riesgo Alto 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 "El Carmen Alto", así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "El Carmen Alto" de la Parroquia San Isidro del Inca, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, los beneficiarios deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual **contribuirá a reducir el riesgo** identificado en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando es factible técnica, económica, social y políticamente intervenir el territorio mediante la implementación de 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, dentro de márgenes razonables y aceptables de seguridad.

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, 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 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "El Carmen Alto", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.

ORDENANZA No.

- *Los poseesionarios/propietarios de los lotes colindantes donde el suelo es de tierra, deberán implementar sistemas de conducción de escorrentía pluvial (cunetas, canales, zanjas) con la asesoría técnica respectiva, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material sólido (lodo, arena, escombros de construcciones, basura) que pueda obstruir los sumideros existentes en los pasajes, o afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.*
- *Los propietarios/poseesionarios de los lotes de "El Carmen Alto" no deben realizar más excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*
- *La zona de afectación de muy alto riesgo mitigable se encuentra dentro de la franja de protección de la Quebrada Seca, lo cual afecta a los Lote 20, 21 y 26; deberán cumplir con las Ordenanzas Metropolitanas para el cumplimiento de retiro de quebradas.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos 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 individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "El Carmen Alto", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "El Carmen Alto", 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 proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *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.*

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.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.*

Recomendaciones Generales

- *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 "El Carmen Alto" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Calderón, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

ORDENANZA No.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que 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.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano 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 Carmen Alto" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

La Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la instancia correspondiente y una vez sancionada la presente Ordenanza, deberá actualizar el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M.), de acuerdo con las observaciones o recomendaciones establecidas en el Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, que señalan las amenazas de origen natural o antrópico que pueden generar distintos niveles de riesgo que condicionen o limiten el aprovechamiento y utilización del suelo según sus vulnerabilidades.

Artículo 7.- De las vías y pasajes.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social de 43 años de existencia, con 75% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:

Escalinata de Los Nopales	3,00 m.
Pasaje de Los Helechos	6,00 m.
Escalinata de Las Azaleas	4,00 m.
Escalinata E17A	3,00 m.
Pasaje S/N 1	2,00 m.
Pasaje S/N 2	3,00 m.

Artículo 8.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: 5 y 6.

Artículo 9.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", son las siguientes:

Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

Calzada: 100,00%

ORDENANZA No.

Aceras:	100,00% ✓
Bordillos:	80,00% ✓
Agua Potable:	10,00% ✓
Alcantarillado:	30,00% ✓

Artículo 10.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, plazo que se contará a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando las obras se ejecutaren por autogestión de los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento, el valor por contribución especial de mejoras se establecerá de conformidad con la ley.

Artículo 11.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 12.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 13.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del fraccionamiento donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", 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 y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

Artículo 14.- De la Protocolización e Inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios de los predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

En caso de no legalizar la presente ordenanza, ésta caducará conforme lo determinado en la normativa nacional vigente.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio para efectos de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 15.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario. Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

ORDENANZA No.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 17.- 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 valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

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

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

Dr. Eduardo del Pozo
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Ab. Diego Cevallos
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 dede y de de 2018.- Quito,

Ab. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

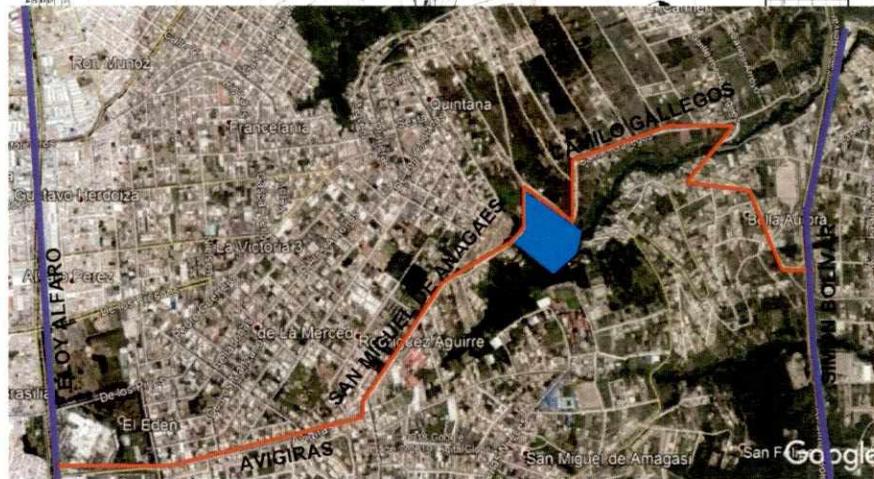
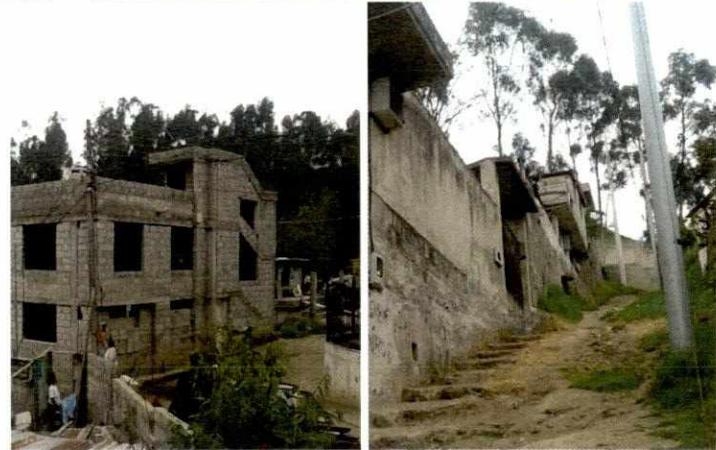
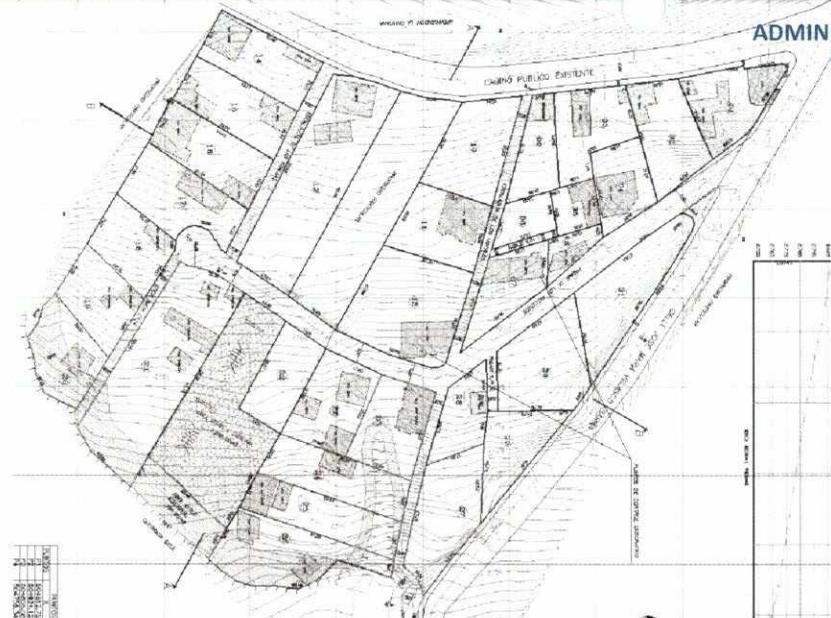
CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el- Distrito Metropolitano de Quito,

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

"ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL

DENOMINA : COMITÉ BARRIAL "EL CARMEN ALTO"

ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN -
PARROQUIA CALDERÓN



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	44 años	CONSOLIDACIÓN:	75,00 %
NÚMERO DE LOTES:	32	POBLACIÓN BENEFICIADA:	128Hab.
ZONIFICACIÓN:	ZR1 (ZR)		
ZONIFICACIÓN PUOS:	D3(D203-80) / A31 (PQ)		
LOTE MÍNIMO:	200 m2		
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:	(D) Sobre línea de fábrica		
CLASIFICACIÓN DE SUELO:	(SU) Suelo Urbano		
USO PRINCIPAL:	(RU2) Residencial urbano 2		
INFORME DE RIESGOS :	Nº. 125 AT-DMGR-2018 / 10-05-2018 / Riesgo Moderado Mitigable 1 – 17 / Riesgo Muy Alto Mitigable 18 – 32		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	14.884,07	m2	% ÁREA VERDE
ÁREA DE VÍAS Y PASAJES:	2.239,38	m2	
ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL:	1.239,06	m2	
ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN EN LOTES	1.085,21	m2	
ÁREA DE FAJA DE PROTECCIÓN DE QUEBRADA (ÁREA VERDE ADICIONAL)	304,65	m2	
ÁREA DE QUEBRADA EN LOTES:	217,49	m2	8,32
ÁREA DE QUEBRADA EN VÍAS:	30,34	m2	
ÁREA BRUTA TOTAL:	20.000,20	m2	Derechos y Acciones
			UERB-AZCA

Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	90 %	Calzada	0%
Alcantarillado	70 %	Aceras	0%
Energía Eléctrica	100 %	Bordillos	20%

LOTE	ÁREA (m2)	LOTE	ÁREA (m2)
5	167,73	6	136,98

Oficio No.: SG- 1952
Quito D.M., 13 JUL. 2017
Ticket GDOC: 2015-204245; 2016-113140; 2016-113149; 2016-586753; 2016-586963; 2016-113150; 2016-113115; 2015-210745; 2016-534296; 2015-184376

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 13 de julio 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 13 de julio 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 Pro Mejoras del Barrio Santa María del Sur", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe realizar el cambio del artículo 11 por el siguiente: "En caso de retraso en la ejecución de obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa María del Sur", se sujetarán a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano vigente".
- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Insiste en el informe sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados que han sido objeto de relocalización.
- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.
- Deben corregirse los porcentajes de valores y de área verde que no coinciden en el texto de la Ordenanza.

c) Concejal Luis Reina:

- Se utiliza el término "*faja de protección*" cuando debe decirse "*franja de protección*".
- Solicita se revise la redacción del artículo 6 ya que se habla de propietarios cuando se tratan de posesionarios.

d) Concejala Luisa Maldonado:

- Es necesario que se defina el modelo de gestión de las obras de mitigación debido a que estas obras son costosas. Se debe trabajar en una propuesta. Solicita que para la siguiente sesión, desde la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad se presente ante el Concejo un informe sobre los indicadores de medición de situación de riesgo en los asentamientos, la identificación específica de dónde está el problema, su forma de mitigación y modelo de gestión. Acompañado a este informe deberá presentarse el proyecto de Ordenanza establecido en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD.

e) Concejala Renata Salvador:

- Solicita que los informes de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad sean más detallados.

2. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

3. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios No. 243183 y 352668, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San Miguel de Amagasi" Etapa IV, a favor de sus copropietarios.

a) Concejal Jorge Albán:

- El número de lotes que se aprueban por excepción es muy alto en este caso.

b) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

c) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

4. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Santa Teresita Primera Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

5. Ordenanza Reformativa a la Ordenanza No. 3313, sancionada el 23 de agosto de 1999, que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Cooperativa de Vivienda "San Mateo", a favor de la Cooperativa de Vivienda "San Mateo".

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

6. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Niztares de San Juan", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

7. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Valle de San Juan Tercera Etapa", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

8. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento de los predios 397730 y 353546 sobre los que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Luz", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

92

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

9. Ordenanza que reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Díaz", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

10. Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5552980 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro Mejoras "Diecinueve de Mayo", a favor de sus copropietarios.

a) Concejala Ivone Von Lippke.

- Se debe incorporar el artículo que establezca que los AHHyC son de interés social.

b) Concejala Susana Castañeda:

- Hay temas de riesgo que están siendo pasados por alto, solicita se especifiquen los lotes que están en riesgo alto y si el riesgo es o no mitigable, los barrios tienen una consolidación baja cuando en lugar de regularizar se podría relocalizar.

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 13 de julio 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	2017-07-13	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expedientes originales**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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.- El Lcdo. Pablo Melo, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (S), mediante oficio No. UERB-944-2015 de 05 de diciembre de 2015, a fojas 158 del expediente, remite a la Comisión de Ordenamiento Territorial el expediente íntegro No. 169-E, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Barrial "El Carmen Alto", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, 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 del Lcdo. Pablo Melo, Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (S), en la cual remite el expediente íntegro No. 169-E 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° 002-UERB-AZEE-SOLT-2015, de 26 de mayo de 2015, a fojas 138-151 del expediente, suscrito por la el Ing. Milton Javier Navas, Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Calderón, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)

Cambio de Zonificación	APLICA (SI -NO)	Zonificación	D13(D403-80)
		Lote Mínimo	400m2
	SI	Formas de Ocupación	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso Principal del suelo:	(R2) Residencia Mediana Densidad

2.2. Mediante Informe Técnico N° 069-AT-DMGR-2014, adjunto al oficio No. 392-DMGR-2014 de 10 de julio de 2014, a fojas 37 del expediente, suscrito por el Msc. Alejandro Terán, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite su informe técnico, el cual señala lo siguiente:

*"(...) La calificación de la evaluación de la condición de riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR expresa que es **factible** continuar con el proceso de regularización (...)"*

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo y la Comisión de 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), 74, 87 literales a) y v), 91 numeral 3, 322, 326 y Décimo Cuarta Disposición General 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 Barrial "El Carmen Alto", ubicado en la parroquia San Isidro del Inca; y, asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento la zonificación D13(D403-80), lote mínimo de 400m², (D) Sobre línea de fábrica, manteniendo el uso de suelo principal RU2 (Residencial Urbano 2), así como la clasificación del suelo urbano; de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio No. 002-URB-AZEE-SOLT-2015 de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe No. 069-AT-DMGR-2014, adjunto al oficio No. 392-DMGR-2014 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.

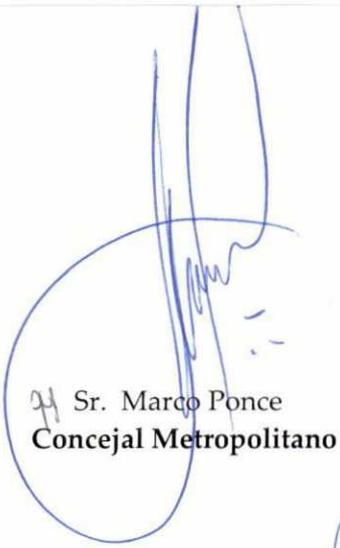
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



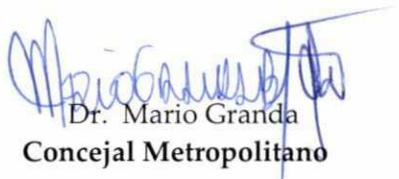
Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo**




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: 27-01-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-184376)





**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ BARRIAL
 "EL CARMEN ALTO"
 EXPEDIENTE N° 169-EE
 INFORME N° 002-UERB-AZEE-SOLT-2015**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ BARRIAL
 "EL CARMEN ALTO".**

Parroquia: **SAN ISIDRO DEL INCA**
 Barrio/Sector: **SAN MIGUEL DE AMAGASI**
 Administración Zonal: **EUGENIO ESPEJO**





INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:	
NOMBRE DEL AHHC:	EL CARMEN ALTO
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA:	SAN ISIDRO DEL INCA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	40
ORGANIZACIÓN SOCIAL:	COMITÉ BARRIAL
NO. DE LOTES	32
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	128
CONSOLIDACIÓN	75%
2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:	

Este Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se encuentra ubicado en la Parroquia de San Isidro del Inca, se ha mantenido reuniones con el presidente y los moradores, con el fin de informar que se continúa con el proceso de regularización. Como uno de los puntos de antecedentes se considera que existen tres (3) escrituras en la que al final arroja la cantidad de lotes del Comité Barrial "EL CARMEN ALTO".

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 75% las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Con la finalidad de ser parte de un plan de vivienda digna, conforman Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", con el gran objetivo de culminar la regularización del barrio, y de esta manera poder acceder a los beneficios de infraestructura y servicios básicos.

El Asentamiento Humano de Hecho obtiene su personería jurídica el 20 de Junio de 1991, mediante Acuerdo Ministerial Nro.0865 emitida por el Ministerio de Bienestar Social de fecha 02 de Mayo de 1991.

La Directiva está vigente en el periodo 2012-2014 Desde la constitución del Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", ha trabajado en beneficio del Asentamiento Humano de Hecho, logrando obtener los servicios de energía eléctrica, agua potable en un 90%, alcantarillado en un 70% y teléfonos domiciliarios.

CONCLUSIÓN.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los legítimos poseedores, para posteriormente obtener la escritura individual, contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y acceder al derecho ciudadano.

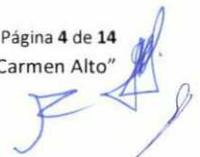
ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Copia del Acuerdo Ministerial Nro. 00865 emitido por el Ministerio de Bienestar Social en el que se aprueba los estatutos.
- Acta de compromiso para transferencia de aéreas verdes.



INFORME LEGAL

<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</p> <p><u>MACRO LOTE 1</u></p>	<p><u>1.- ANTECEDENTES LEGALES</u></p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social, denominado Comité Barrial "EL CARMEN ALTO", se conforma por tres macro lotes los cuales se encuentran en derechos y acciones cada uno de ellos, situados en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><u>MACRO LOTE 1</u></p> <p>Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Octubre de 1996, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito Doctor Raúl Gaybor, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 15 de Octubre de 1996, los cónyuges Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer, dan en venta un lote de terreno signado con la letra "A", situado en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 2.398m², a favor de varias personas que se detallan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • María Guadalupe Pillajo Alcocer • Cónyuges Galo Leonardo Tonato Tipantuña y María Leonor Pillajo • Cónyuges José Lino Sanguña Espinosa y María Elena Pillajo • Cónyuges Galo Guamán Alcocer y Rosario Choca • Marcelo Rodrigo Cóndor Pillajo
<p>LINDEROS</p>	<p>NORTE.- Con propiedad de Manuel Alcocer y otros;</p> <p>SUR.- Con escalinata Pública;</p> <p>ESTE.- Con el lote "B" de Manuel Eduardo Singo y otros; y,</p> <p>OESTE.- Con calle Pública.</p>
<p>SUPERFICIE</p>	<p>DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.</p>



TIPO DE ESCRITURA 100%	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Los cónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCO CER.			
A FAVOR DE:	VARIOS COPROPIETARIOS			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	1 de Octubre de 1996			
NOTARIO:	NOTARIO Doctor Raúl Gaybor.	NOTARIA Vigésimo Quinto	CANTÓN Quito	PROVINCIA Pichincha
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	15 de Octubre de 1996			
CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD				
COPROPIETARIO	CERTIFICADO	%	FECHA	
María Guadalupe Pillajo Alcocer	C100024531001	20.90	13/11/2013	
Cónyuges Galo Leonardo Tonato Tipantuña y María Leonor Pillajo	C100024531001	36.28	13/11/2013	
Cónyuges José Lino Sanguña Espinosa y María Elena Pillajo	C100024531001	14.42	13/11/2013	
Cónyuges Galo Guamán Alcocer y Rosario Choca	C100024531001	13.96	13/11/2013	
Marcelo Rodrigo Cóndor Pillajo	C100024531001	14.42	13/11/2013	
TOTAL		99.98		
CONCLUSIÓN				
Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.98% de derechos y acciones. Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos.				
<u>MACRO LOTE 2</u>	<u>MACRO LOTE 2</u>			
	Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Junio de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 3 de Julio de 1995, los cónyuges Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer de Pillajo dan en venta un lote de terreno signado con la letra "B", situado en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 9.902m ² , a favor de varias personas que se detallan a continuación:			
	<ul style="list-style-type: none"> • Manuel Eduardo Singo • Galo Eduardo Guamán 			

	<ul style="list-style-type: none"> • Manuel AlcoserMuyolema • Luis Aníbal Bustillos • Enrique Valle Carmilena • Humberto Chuquitarco • Elías Almache Sangucho • José Taco • José YebllaGuayracaja • Luis Sanguña • María Cristina Guasgua • Adela del Cisne Pullaguari • Manuel Lema • José Carlos Llamatumby • Plácido Paloma Chicaiza • Telmo Toapanta • Luz María Caiza 			
LINDEROS	NORTE.- Camino considerado dentro de la lotización en una longitud de 189m.; SUR.- Con quebradilla, en una longitud de 145m.; ESTE.- Con quebradilla, en una longitud de 55m.; y, OESTE.- En parte camino público, en otra, terreno que se reserva el vendedor y en otra, camino en una longitud de 56m.			
SUPERFICIE	NUEVE MIL NOVECIENTOS DOS METROS CUADRADOS.			
TIPO DE ESCRITURA 100%	CUERPO CIERTO	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Loscónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCOCER.			
A FAVOR DE:	VARIOS COPROPIETARIOS			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	1 de Junio de 1995			
NOTARIO:	NOTARIO Dr. Gonzalo Román	NOTARIA Décimo Sexto	CANTÓN Quito	PROVINCIA Pichincha
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	3 de Julio de 1995			
CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD				
COPROPIETARIO	CERTIFICADO	%	FECHA	
Manuel Eduardo Singo	C120685868001	5.04	11/11/2013	
Galo Eduardo Guamán	C120685868001	6.98	11/11/2013	

Manuel AlcoserMuyolema	C120685868001	5.08	11/11/2013
Luis Aníbal Bustillos	C120685868001	9.38	11/11/2013
Enrique Valle Carmilema	C120685868001	5.50	11/11/2013
Humberto Chuquitarco	C120685868001	2.57	11/11/2013
Eliás AlmacheSangucho	C120685868001	6.05	11/11/2013
José Taco	C120685868001	4.23	11/11/2013
José YebllaGuayracaja	C120685868001	8.37	11/11/2013
Luis Sanguña	C120685868001	5.53	11/11/2013
María Cristina Guasgua	C120685868001	4.95	11/11/2013
Adela del Cisne Pullaguari	C120685868001	9.52	11/11/2013
Manuel Lema	C120685868001	5.25	11/11/2013
José Carlos Llamatumbi	C120685868001	5.20	11/11/2013
Placido Paloma Chicaiza	C120685868001	5.92	11/11/2013
Telmo Toapanta	C120685868001	5.62	11/11/2013
Luz María Caiza	C120685868001	4.72	11/11/2013
TOTAL		99.91	

CONCLUSIÓN

Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.91% de derechos y acciones.

Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos.

MACRO LOTE 3

MACRO LOTE 3

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 15 de Junio de 1990, ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Nélon Galarza Paz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 8 de Agosto de 1990, los cónyuges Pedro PillajoAbrajan y Rosario Alcoser de Pillajo dan en venta el lote de terreno signado con el número NUEVE, situado en el sector de "El Carmen", lotización de la hacienda "Farsalia", parroquia Llano Chico, de esta ciudad de Quito, de una superficie de 9.142m², a favor de varias personas que se detallan a continuación:

En la cláusula cuarta de la escritura mencionada consta la distribución de los porcentajes de la siguiente forma:

Geovanny Castro Calderón Nudo Propietario y Rosa Calderón usufructuaria	5.98
David Alcoser Muyolema y María Pillajo de Alcoser	5.77
Mercedes Toaza	5.81
Rubén LogachoGualotuña y María Tonato	5.93
Eduardo PillajoGualoto	5.12
Rosa Elvira Pichucho	5.19
Manuel Tipantaxi	5.26
Rafael Cajamarca	16.70

	Segundo Pillajo	22.54
	Luis Caicedo Cupuerán	13.52
	Apertura de Pasaje	8.11
	TOTAL	99.93
VENTAS POSTERIORES	VENTAS POSTERIORES.-	
	<p>1.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 2 de Mayo del 2005, ante el Notario Cuarto del cantón Quito Dr. Jaime Aillón Albán, el señor Geovanny Castro Calderón soltero y la señora Rosa Elena Calderón Jaramillo venden el 5.98% de derechos y acciones a favor de Rosa Mercedes Calderón Méndez, inscrita en el registro de la propiedad el 21 de julio del 2006.</p> <p>2.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 23 de abril de 1997, ante el Notario Dr. Raúl GayborSecaira, el señor David Alcocer Muyulema casado da en venta el 5.77% de derechos y acciones a favor de Teresa de Lourdes Quiguano Pantoja, inscrita en el registro de la propiedad el 11 de julio de 1997.</p> <p>3.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 1 de Octubre de 1996, ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito Dr. Raúl Gaybor, el señor Manuel Tipantaxi Lema, da en venta el 5.26% de derechos y acciones a favor de Wilson Homero Martínez y Rosa Elvira Cajamarca Tipantasig, inscrita en el registro de la propiedad el 11 de Octubre de 1996.</p>	
LINDEROS	<p>NORTE.- Con quebradilla, con una longitud de 148m.;</p> <p>SUR.- Con terrenos del señor Antonio Cangoluisa, en una longitud de 148m.;</p> <p>ESTE.- Con quebrada profunda, en una longitud de 74m.; y,</p> <p>OESTE.- Con camino considerado dentro de la lotización, en una longitud de 72m.</p>	
SUPERFICIE	NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS.	
TIPO DE ESCRITURA 100%	CUERPO CIERTO	NO
OTORGADO POR:	Los cónyuges señores: PEDRO PILLAJO ABRAJAN Y ROSARIO ALCOCER.	
A FAVOR DE:	VARIOS COPROPIETARIOS	
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	15 de Junio de 1990	

NOTARIO:	NOTARIO Dr. Néelson Galarza Paz	NOTARIA Décimo Séptimo	CANTÓN Quito	PROVINCIA Pichincha
1 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	8 de Agosto de 1990			
CERTIFICADOS DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD				
COPROPIETARIO	CERTIFICADO	%	FECHA	
Mercedes Toaza	C30420909001	5.81	24/07/2014	
Rubén LogachoGualotuña y María Tonato de Logacho	C30420909001	5.93	24/07/2014	
Eduardo PillajoGualoto	C30420909001	5.12	24/07/2014	
Rosa Elvira Pichucho	C30420909001	5.19	24/07/2014	
Rafael Cajamarca	C30420909001	16.70	24/07/2014	
Segundo Pillajo	C30420909001	22.54	24/07/2014	
Luis Caicedo Cupuerán	C30420909001	13.52	24/07/2014	
Rosa Mercedes Calderón	C30420906001	5.98	24/07/2014	
Teresa de Lourdes Quiguano	C30420908001	5.77	24/07/2014	
Wilson Homero Martínez y Rosa Elvira Cajamarca	C30420907001	5.26	24/07/2014	
PARA APERTURA DE PASAJE		8.11		
TOTAL		99.93		
CONCLUSIÓN				
Consta los certificados todos los copropietarios, con lo cual se justifica el 99.93% de derechos y acciones. Dentro de los certificados no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de Enajenar ni embargos.				
PROPIEDAD PARTICULAR.-				
Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de Febrero de 1989, ante el Notario Doctor Remigio Aguilar los señores Pedro Pillajo Abrajan y Rosario Alcocer venden un lote de terreno de 1.250m2 a favor de los cónyuges José Fabián Herrera López y María del Rosario Gómez Parra, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de Febrero de 1989.				

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	405045 ✓	405042 ✓	374227 ✓
Clave Catastral:	12510 07 001 002 ✓	12510 07 001 001 ✓	12410 05 001 ✓
REGULACION SEGÚN IRM.			
Zonificación:	ZR1 (ZR) ✓	ZR1 (ZR) ✓	ZR1 (ZR) ✓
Lote mínimo:	V m2 ✓	V m2 ✓	V m2 ✓



Forma de Ocupación del suelo	(ZR) Área de Riesgos ✓	(ZR) Área de Riesgos ✓	(ZR) Área de Riesgos ✓									
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad ✓	(R2) Residencia mediana densidad ✓	(R2) Residencia mediana densidad ✓									
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D13(D403-80)									
	SI	Lote mínimo:	400 m2									
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica									
		Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad									
Número de lotes	32											
Consolidación:	75,00 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	0% ✓	Bordillos	20% ✓				
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	90 %	Alcantarillado	70 %	Energía eléctrica	100 %				
Anchos de vías y Pasajes	Escalinata de Los Nopales ✓	3,00m. ✓	Escalinata E17A ✓	3,00m. ✓	Escalinata de Las Azaleas ✓	4,00m. ✓	Pasaje S/N 1 ✓	2,00m. ✓	Pasaje de Los Helechos ✓	6,00m. ✓	Pasaje S/N 2 ✓	3,00m. ✓
Área Útil de Lotes	14.884,07	m ² .	74,41	% ✓								
Área de vías y pasajes	2.239,38	m ² .	11,20	% ✓								
Área Verde y de Equipamiento o Comunal	1.239,06	m ² .	6,20	% ✓								
Área de faja de protección en lotes	1.085,21	m ² .	5,43	% ✓								
Área de faja de protección de quebrada (Área verde adicional)	304,65	m ² .	1,52	% ✓								
Área de quebrada en lotes	217,49	m ² .	1,09	% ✓								
Área de Quebrada en vías	30,34	m ² .	0,15	% ✓								
Área bruta del terreno(Área Total)	20.000,20	m ² .	100	% ✓								

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.239,06 ✓ m ²	8,32 % ✓
---	----------------------------------	-----------------

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)	LOTE	ÁREA (m ²)
	4 ✓	349,96 ✓	8 ✓	185,18 ✓
	5 ✓	167,73 ✓	9 ✓	304,90 ✓
	6 ✓	136,98 ✓	28 ✓	301,38 ✓

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Comunal	Norte:	Lote 32 ✓	28,07m ✓	72,88m. ✓	1.239,06m ² ✓
		Lote 32 ✓	14,01m. ✓		
		Lote 24 ✓	12,66m. ✓		
		Lote 25 ✓	11,16m. ✓		
		Lote 26 ✓	6,98m. ✓		
	Sur:	Lote 21 ✓		53,60m. ✓	
	Este:	Área Verde Adicional ✓		30,46m. ✓	
Oeste:	Pasaje de los Helechos ✓		14,09m. ✓		

ÁREA VERDE ADICIONAL					
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde Adicional	Norte:	Lote 26 ✓		10,15m. ✓	304,65m ² ✓
	Sur:	Lote 21 ✓		10,19m. ✓	
	Este:	Quebrada Seca ✓		30,47m. ✓	

	Oeste:	Área Verde y de Equipamiento Comunal		30,46m.	
--	---------------	--------------------------------------	--	---------	--

ANEXO TÉCNICO:	<p>REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> MDMQ, AZEE, Informe de definición de vías. Referencia de Trámite HC.ZN-OK229-2014. <p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe de Cabida. MDMQ. DMC. Oficio 0005611. De fecha 5 de junio de 2015. Informe Técnico Cabidas. Linderos. Coordenadas. N° 008-GCBIS 2015. Informe de Borde de Quebrada. MDMQ. DMC. Oficio 0005612. De fecha 5 de junio de 2015. Informe de Riesgos. MDMQ. DMGR. Oficio N° 175 -DMGR-2014. Fecha 25 de Marzo del 2014. Informe Técnico N°.022 - AT - DMGR - 2014. Informe de Riesgos. MDMQ. DMGR. Oficio N° 392 -DMGR-2014. Fecha 10 de Julio del 2014. Informe Técnico N°.069 - AT - DMGR - 2014. Informe de Nomenclatura. MDMQ. EPMMOP. HR: TE-UEP-01024-14 UEP-DEAS. 0597. SG 0002888. Fecha 31 de Julio del 2014. Informe Técnico. Informe Técnico N°002 EE-UERB-AZCA-2015. De fecha 25 de Mayo del 2015. Informe de Regulación Metropolitana IRM N° 533505. Fecha 04 de junio de 2015. IRM N° 533503. Fecha 04 de junio de 2015. IRM N° 533501. Fecha 04 de junio de 2015. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes con fecha Mayo 2015. 1 CD con archivo digital.
-----------------------	--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación se mantiene para los 32 lotes es D13(D403-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 400,00 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (R2) Residencial mediana densidad.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano;

140 -
 cinco cuarenta

- El área verde y comunal corresponde al 8,32% del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- El área verde y comunal y el área verde adicional que se entrega es de 1.543,71 m².
- Escalinata de Los Nopales, Pasaje de Los Helechos, Escalinata de Las Azaleas, Escalinata E17A, Pasaje S/N 1, Pasaje S/N 2 del AHHyC "El Carmen Alto", pasan a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- La escalinata de Los Nopales se plantea de 3,00 m., el Pasaje de Los Helechos se plantea de 6,00 m., la Escalinata de Las Azaleas se plantea de 4,00 m., la Escalinata E17A se plantea de 3,00 m., el Pasaje S/N 1 se plantea de 2,00 m., el Pasaje S/N 2 se plantea de 3,00 m., y por el estado de consolidación, años de asentamiento se aprueban por excepción.
- Por excepción, estado de consolidación y años de asentamiento se reconocen los lotes números 5, y 6, que no cumplen con el área mínima del lote estipulado en la zonificación propuesta.
- Los copropietarios de los lotes afectados por la condición de riesgo solicitaron una nueva inspección a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, luego de lo cual se emitió el Informe N° 069-AT-DMGR-2014 en donde se establece que los lotes 20, 23, 26 y 27 presentan un "**Riesgo Muy Alto Mitigable**". Tomando en consideración que los predios en análisis y de acuerdo al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se encuentran con edificaciones en zona residencial 2 y de protección ecológica por lo que se deben respetar el retiro de la franja de protección de quebradas. Para lo cual los copropietarios adjuntaron al expediente una Declaratoria de Responsabilidades por parte de los copropietarios del lote 23 que se responsabilizan para realizar la construcción de un muro de contención como parte de las obras de mitigación del asentamiento del lote antes mencionado, siendo de exclusiva responsabilidad de los copropietarios de dicho lote.
- Dicho informe realiza las siguientes recomendaciones: *"Se recomienda para disminuir el nivel de vulnerabilidad de las edificaciones existentes, éstas deberán ser reforzadas con sistemas estructurales conforme se detalla en la declaratoria de responsabilidades elaboradas por cada uno de los propietarios y como medida de prevención de riesgos se deberán efectuar estudios de suelo geológico, geotécnico los mismos que determinen el factor de seguridad considerando las cargas estáticas y dinámicas. Y las construcciones futuras deberán seguir las especificaciones técnicas que establece la Norma Ecuatoriana de la Construcción y la Agencia Metropolitana de Control deberá asegurarse de que esto se cumpla"*.



- *“Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) la implementación de sistemas de drenaje pluviales y de escurrimiento superficial adecuadas para evitar la saturación del suelo e inundaciones”.*
- *“Procurar no edificar y no aumentar en pisos, las construcciones ya existentes sobre el relleno y sus franjas de retiro, en vista que a futuro puede presentar mayor riesgo, ante deformación de suelo, por su composición ya que son detonantes fáciles para la inestabilidad de los terrenos”*
- La Mesa Institucional plantea que se considere para los lotes 23, 24, 25 y 26 una faja de protección correspondiente a quebrada rellena, de acuerdo a la realidad física existente; por tal observación se cambia la faja de protección de dichos lotes a 3,00 metros correspondiente a quebrada rellena.
- La Mesa Institucional N°003-UERB-AZEE-2015, con fecha 03 de Septiembre del 2015 solicita se considere que se dé cumplimiento a las observaciones planteadas por la Mesa.

RECOMENDACIONES:

- 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 de interés social denominado Comité Barrial “El Carmen Alto”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	26/05/2015	
ELABORADO POR:	Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	26/05/2015	
ELABORADO POR:	Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	26/05/2015	

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de elaboración 07/05/2018

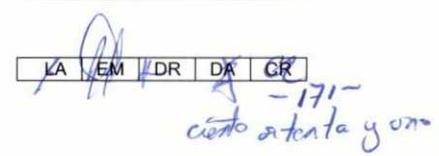
1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 783211; Y: 9985706 Z: 2794 msnm aprox.	EUGENIO ESPEJO	SAN ISIDRO DEL INCA	EL CARMEN ALTO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Barrio San Miguel de Amagasi, Entrando por la Calle fortines hacia la parte sur de la quebrada Seca	Regular	OF. No.1248-UERB-2017	2017-133601
	Irregular		
En proceso de regularización	x		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "El Carmen Alto" Clave catastral: 12510 07 001 002 12510 07 001 001 12410 05 001 Número predial: 405045 405042 374227		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	32 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 21.442m ²
PUOS	El área de análisis se encuentra asentada sobre dos tipos de suelo: Los lotes (18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32) P. Ecol/Conser. Patri. Nat y demás lotes se encuentran en Residencial Urbano 2.
Relieve	El sector barrial evaluado está ubicado entre los 2840 m.s.n.m. y los 2780 m.s.n.m. con una diferencia altitudinal de 100 metros, posee una superficie de Laderas onduladas con suave pendiente (2° - 5°) de inclinación representando de 5% a 12% y Laderas con moderada pendiente (6° - 15°) de inclinación con porcentajes del 25% a 50%.
Número de Edificaciones	25 edificaciones representando un total de consolidación del 78.13%
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>En el área de análisis se observó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Edificaciones de una planta constituidas con sistemas de muros portantes de adobe sujeto con chocoto, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 2. Edificación de una planta, conocidas como "mediaguas", las cuales se conforman con sistemas de mampostería simple fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 3. Edificaciones de una planta, las mismas que constan con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera/metálicas y planchas de fibrocemento/zinc. 4. Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se visualizó porosidad del hormigón y el acero de refuerzo expuesto. 5. Edificaciones de dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se visualizó porosidad del hormigón y el acero de



 LA EM DR DA CR

 -171-

 ciento setenta y uno

	<p>refuerzo expuesto.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Edificación de dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entrepiso con losa de hormigón armado, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua), se visualizó porosidad del hormigón y el acero de refuerzo expuesto. 7. Edificaciones de dos plantas, constituidas con sistemas estructurales de madera, paredes de madera, entrepiso con vigas y entramado de madera, cubierta con correas de madera y planchas de zinc. 8. Edificaciones de tres plantas, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entrepiso y cubierta con losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se visualizó porosidad del hormigón y el acero de refuerzo expuesto. 9. Edificaciones de tres plantas, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entrepiso y cubierta con losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, se visualizó porosidad del hormigón y el acero de refuerzo expuesto, además de presentar discontinuidad en el sistema de pisos y ejes estructurales no paralelos. 10. Edificaciones de cuatro plantas construidas en terrazas (diferentes niveles), y se constituye con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, entrepisos y cubierta con losas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, zinc), se visualizó la patología de columnas cortas. <p>Adicionalmente en el área de estudio se visualizó;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muro articulado, que consta con columnas de hormigón armado y mampostería de piedra fijado con mortero. • Muro articulado, constituido con columnas y vigas de hormigón armado, pantallas de hormigón armado, se identificó que el hormigón muestra porosidad y el acero de refuerzo expuesto, los drenes están taponados con hormigón. • En la parte inferior del talud, sacos de arena como un sistema de sostenimiento provisional, además cilindros de hormigón • Muro conformado con columnas de hormigón armado, mampostería de piedra fijado con mortero, los drenes están taponados. 				
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (si/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	SI	SI	SI	NO	SI
Otro tipo de información física relevante					

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2013 se han registrado casos dentro de un radio de 1Km² del asentamiento humano los que a continuación se describen:

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2006	Febrero	Barrio 18 de septiembre	911 metros
Deslizamiento	2006	Febrero	Barrio La Quintana	796 metros
Deslizamiento	2007	Marzo	Barrio 18 de septiembre	868 metros
Deslizamiento	2007	Diciembre	Comité del pueblo	859 metros
Deslizamiento	2008	Abril	Carmen bajo	840 metros

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

4.1 Amenazas Geológicas

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. Pueden también propiciarse y desencadenarse por intervención antrópica.

Geológicamente, el asentamiento humano de interés está ubicado sobre las estribaciones orientales del cinturón montañoso que se extiende a lo largo de Quito el cual está conformado por varios segmentos de pliegues tectónicos alineados en sentido Norte-Sur por alrededor de 60 km. Este cinturón montañoso está asociado al sistema de fallas inversas de Quito que se extiende desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, particularmente, el asentamiento humano denominado "El Carmen Alto" se encuentra sobre el segmento denominado La Bota.

La litología superficial predominante en el sector corresponde a una secuencia de estratos o niveles intercalados de tobas beige, cenizas grises y lapilli de pómez blanca. Este tipo de depósitos provienen de grandes erupciones pasadas de los volcanes circundantes. Las unidades tobáceas tienen textura limo-arenosa, se presentan endurecidas, parcialmente cementadas y tienen baja compresibilidad; las capas de ceniza y lapilli de pómez se presentan con diferentes tamaños de granos, sorteo pobre a moderado, el material granular está suelto y son susceptibles a mayor erosión. Esta secuencia de materiales volcánicos forma parte de la Formación Cangahua, de edad Pleistocénica, que puede llegar a tener algunas decenas de metros de potencia.

Localmente en el asentamiento humano evaluado se observó una ladera con pendiente variable, la zona en general presenta pendientes que descienden hacia la Quebrada Seca ubicada al sur del AHHC. De manera general, en la zona de mayor pendiente existen lotes donde se observaron cortes en el terreno desprotegidos de poca altura (<3 metros, Lotes No. 20, 23, 24, 26) que representan factores de amenaza alta; por otro lado, existen lotes colindantes con la quebrada y de los cuales se debe verificar los retiros de protección de la misma Lotes No. 20, 21 y 26. Adicionalmente, la Quebrada Seca tiene vertientes muy abruptas que descienden hasta su lecho, con pendientes escarpadas mayores a 50°, y aunque no se pudo observar su cauce, se estima que tiene más de 30 metros de profundidad y alrededor de 50 metros de ancho.

Adicionalmente, "El Carmen Alto" presenta un alto grado de consolidación, no cuenta con sistema de alcantarillado (pluvial y sanitario) y la infraestructura vial interna está en regulares condiciones, razón por lo cual los procesos de erosión superficial son muy agresivos y generan pérdida del terreno.

Por lo descrito anteriormente, se define que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada para los lotes 1- 17, y para los Lotes No. 18 a 32 donde el nivel de la amenaza es muy Alto.**

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.

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 0,4g (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.

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada y secundaria) se esperaría que las ondas sísmicas se amplifiquen, además, la parroquia San Isidro del Inca se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **amenaza sísmica se considera alta**.

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 Guagua Pichincha y Pululahua que, debido a su ubicación respecto a la zona de estudio y a que son considerados geológicamente activo y potencialmente activo respectivamente, podrían causar impactos directos al sector evaluado.

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha, su cráter está localizado a aproximadamente 18 km al Oeste-Suroeste del asentamiento "El Carmen Alto" 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 Pululahua

El Complejo Volcánico Pululahua está ubicado al Norte del DMQ, su cráter está a 19 km al Nor-Noroeste del asentamiento "El Carmen Alto" y su cumbre alcanza los 3356 metros sobre el nivel del mar. Este centro volcánico no tiene la típica forma cónica debido a las erupciones explosivas de gran magnitud que ocurrieron hace

aproximadamente 2.500 años antes del presente, asociadas a magmas muy viscosos de composición química "dacítica" (publicaciones científicas del Instituto Geofísico-EPN). Se conoce que un período eruptivo anterior al citado ocurrió alrededor de 6.000 años antes del presente, por lo que se puede concluir que la recurrencia eruptiva del Pululahua es de pocos miles de años, pero la magnitud de las erupciones es muy alta. Las parroquias San Antonio de Pichincha, Pomasqui, Calderón principalmente fueron urbanizadas sobre los depósitos volcánicos del Pululahua (flujos y caídas piroclásticas).

Adicionalmente, es importante mencionar que el volcán Reventador causó una afectación importante por caída de ceniza en 2002 en el DMQ, sin embargo un escenario eruptivo similar a este tiene una recurrencia de un evento por siglo aproximadamente, según el Mapa de los Peligros Potenciales del Volcán Reventador (Bourquin y otros, 2011; IGEPN).

4.1.4 Descripción de la amenaza volcánica

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "El Carmen Alto" de la Parroquia San Isidro del Inca presenta condiciones locales moderadas a altas de exposición ante deslizamientos, para los lotes 1 al 27 que muestran una exposición moderada a baja al existir cortes de ladera de poca altura (< 3 m) sin contar con medidas de protección en los taludes; y los **lotes 18 al 32** presentan una **exposición muy alta** por estar ubicados dentro de la franja de protección de la quebrada Seca y sobretodo porque existen construcciones que están muy cerca de su borde superior que fue afectado por procesos erosivos ocasionados debido a malas prácticas de control de agua lluvia.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "El Carmen Alto" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "El Carmen Alto" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masa: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, al no existir cortes de terreno/taludes y estar junto a un río, además considerando el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	3, 9, 10,
MODERADO	2, 4, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 25, 28,
ALTO	1, 7, 19, 21,
MUY ALTO	20, 23, 24, 26

*Note: Cabe recalcar que los lotes en los cuales no existen edificaciones (elementos expuestos), no presentan un nivel de vulnerabilidad física; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

- **Por eventos sísmicos:** Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entresijos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció las tipologías constructivas indicadas en el ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	2, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 23.
MODERADO	1, 3, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28.
ALTO	4, 7, 8, 25
MUY ALTO	-----

*Note: Cabe recalcar que los lotes en los cuales no existen edificaciones (elementos expuestos), no presentan un nivel de vulnerabilidad física; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

- **Por eventos volcánicos:** Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las tipologías constructivas indicadas en el ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física: ilusiones

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	2, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 23,
MODERADO	10, 22
ALTO	1, 3, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 28,
MUY ALTO	-----

*Note: Cabe recalcar que los lotes en los cuales no existen edificaciones (elementos expuestos), no presentan un nivel de vulnerabilidad física; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Sistema Vial: La calle principal es adoquinada por lo que muestra una vulnerabilidad física baja, mientras que un pasaje es parcialmente adoquinado y de suelo afirmado, las escalinatas son de suelo natural cubierta de vegetación, no se observó sistemas de conducción de aguas lluvias, lo que indica una vulnerabilidad física alta en temporada de lluvias frente a erosión por escorrentía superficial.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El asentamiento humano de hecho y consolidado a regularizar "El Carmen Alto" se encuentra en la parte norte de la Parroquia de San Isidro del Inca, Dicho asentamiento cuenta con los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica, alcantarillado y telefonía. Se manifiesta que no existe transporte urbano, el área total

del terreno es de 21.442 m² incluyendo las 25 edificaciones lo que determina una consolidación del 78.13 % aproximadamente.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "El Carmen Alto" de la Parroquia San Isidro del Inca, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina lo siguiente:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "El Carmen Alto" en general presenta Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1 al 17; y Riesgo Muy Alto Mitigable para los lotes 18 al 32 por su alta exposición, afectaciones por movimientos en masa recientes, amenaza y vulnerabilidad muy altas, y por estar ubicados dentro de la franja de protección de la Quebrada Seca (Lotes 20, 21, 26).
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "El Carmen Alto" presenta condiciones de Riesgo Alto 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 "El Carmen Alto", así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "El Carmen Alto" de la Parroquia San Isidro del Inca, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, los beneficiarios deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual **contribuirá a reducir el riesgo** identificado en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando es factible técnica, económica, social y políticamente intervenir el territorio mediante la implementación de 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, dentro de márgenes razonables y aceptables de seguridad.

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (Diques, muros de contención, 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 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "El Carmen Alto", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los poseedores/propietarios de los lotes colindantes donde el suelo es de tierra, deberán implementar sistemas de conducción de escorrentía pluvial (cunetas, canales, zanjas) con la asesoría técnica respectiva, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material sólido (lodo, arena, escombros de construcciones, basura) que pueda obstruir los sumideros existentes en los pasajes, o afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.
- Los propietarios/poseedores de los lotes de "El Carmen Alto" no deben realizar más excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- La zona de afectación de muy alto riesgo mitigable se encuentra dentro de la franja de protección de la Quebrada Seca, lo cual afecta a los Lote 20, 21 y 26; deberán cumplir con las Ordenanzas Metropolitanas para el cumplimiento de retiro de quebradas.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos 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 individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "El Carmen Alto", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "El Carmen Alto", 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 proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- 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.

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.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan buscar refugio.

Recomendaciones Generales

- 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 "El Carmen Alto" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Calderón, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

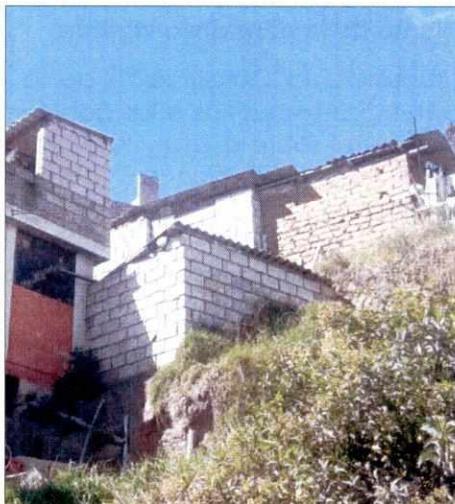
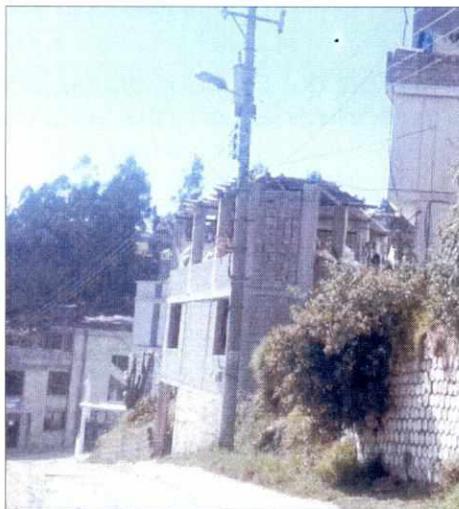
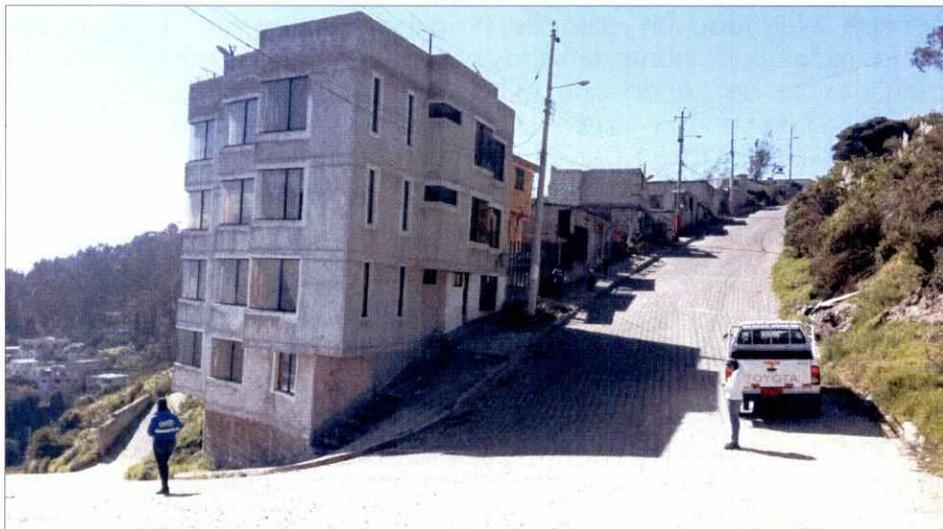
Cumplimiento de la normativa vigente:

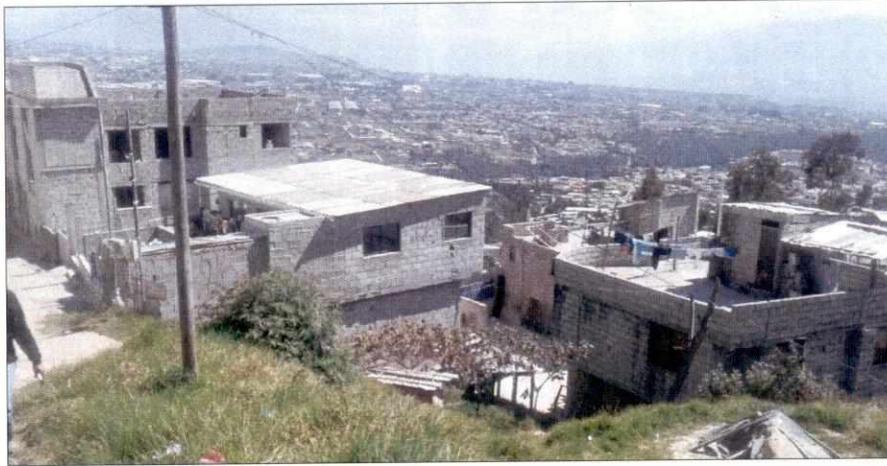
- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados 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.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del *Plan Metropolitano 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 Carmen Alto" 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 Tipologías y materiales utilizados en las construcciones





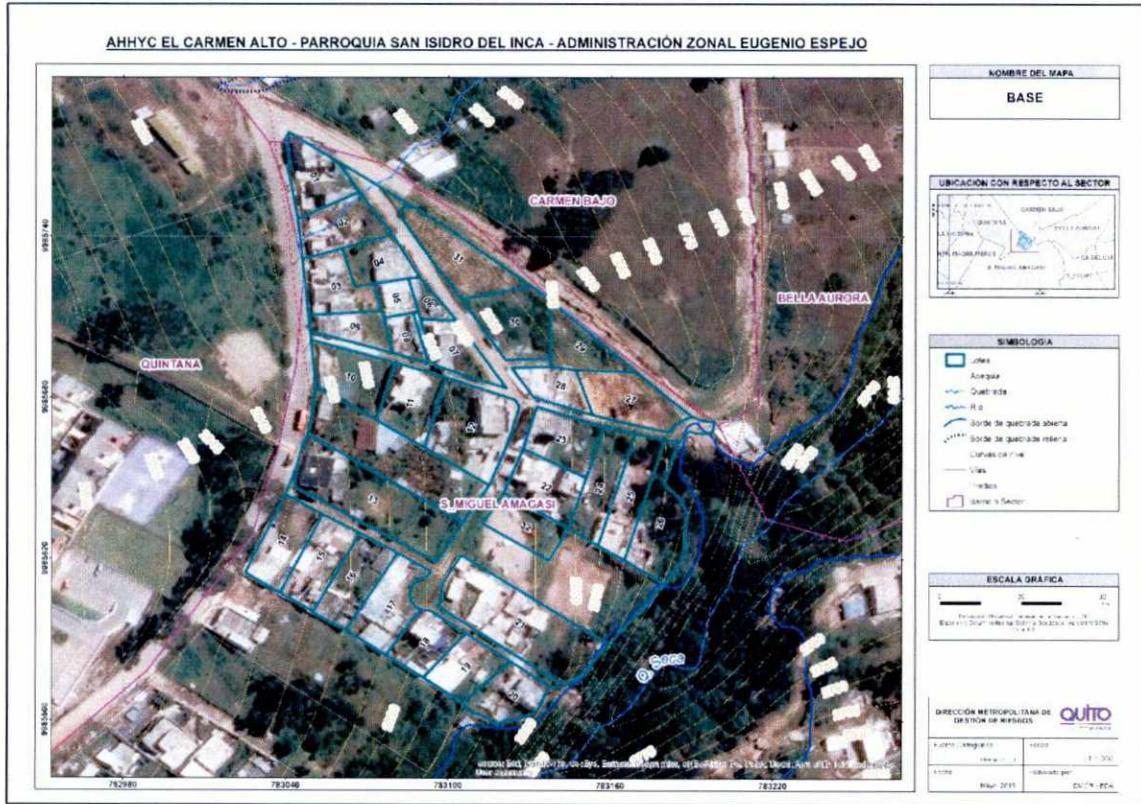
9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS

9.1.1 Ubicación

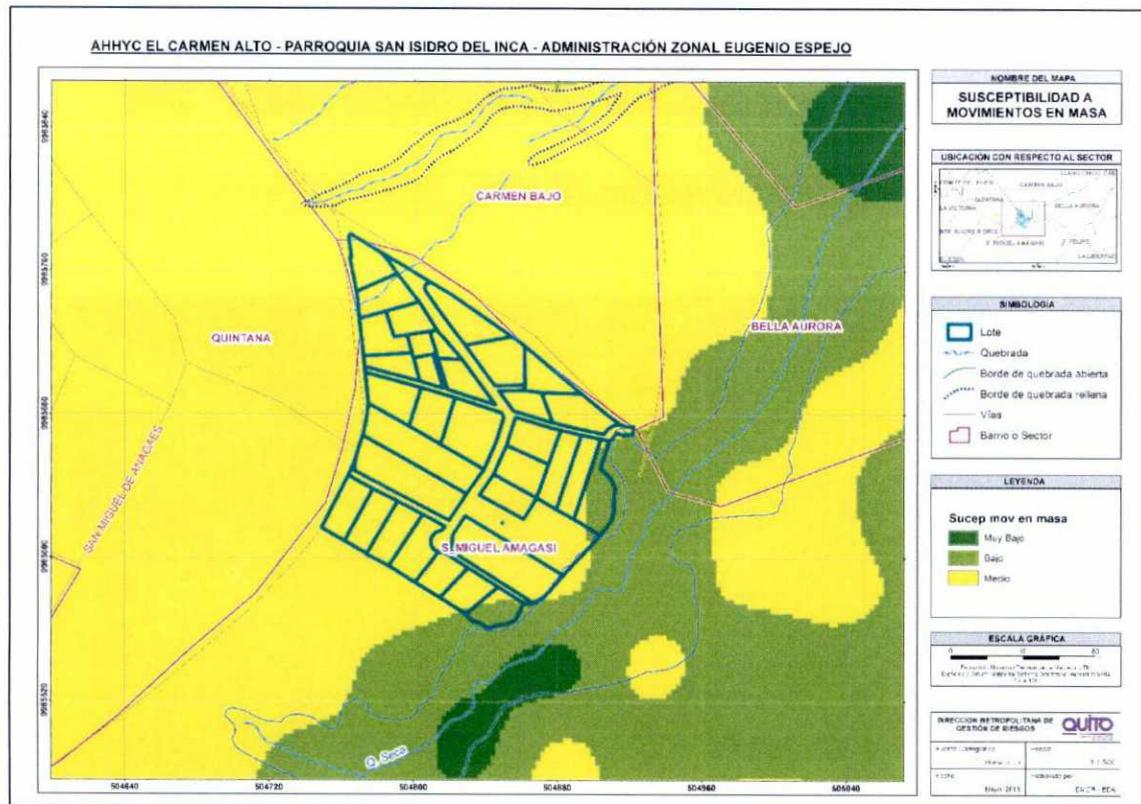


LA EM DGR DA CR

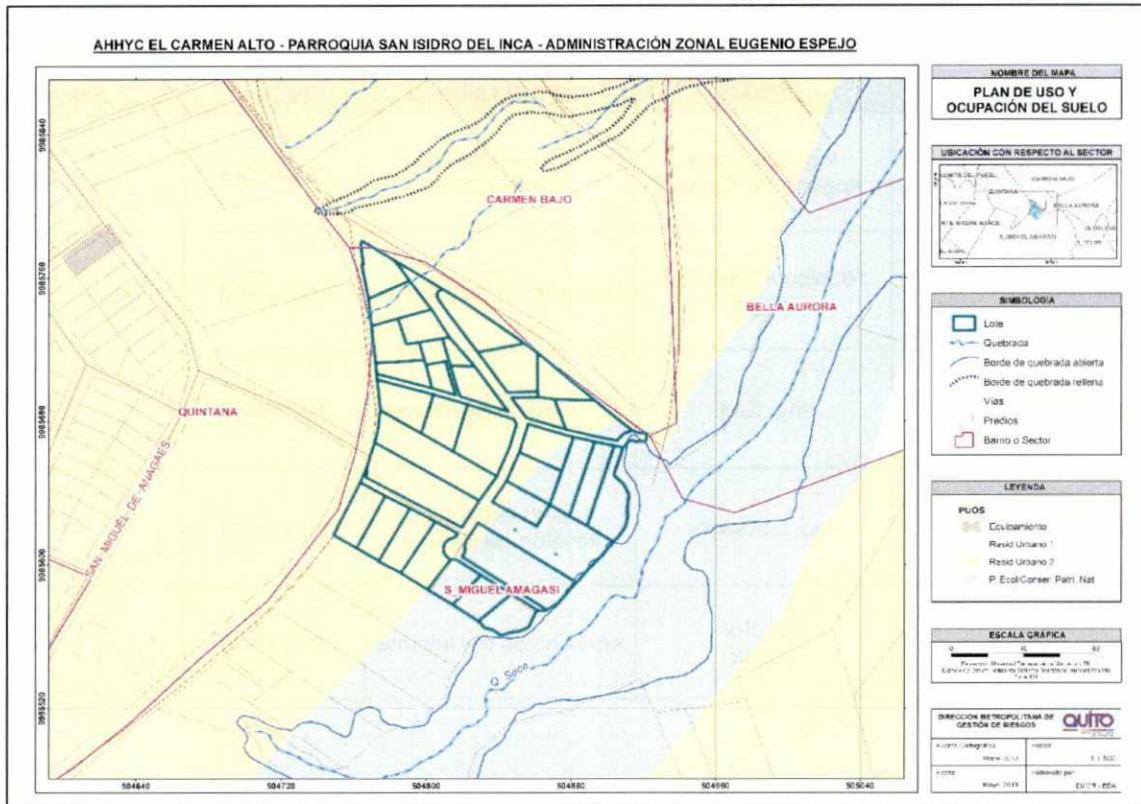
-166-
ciento sesenta y seis



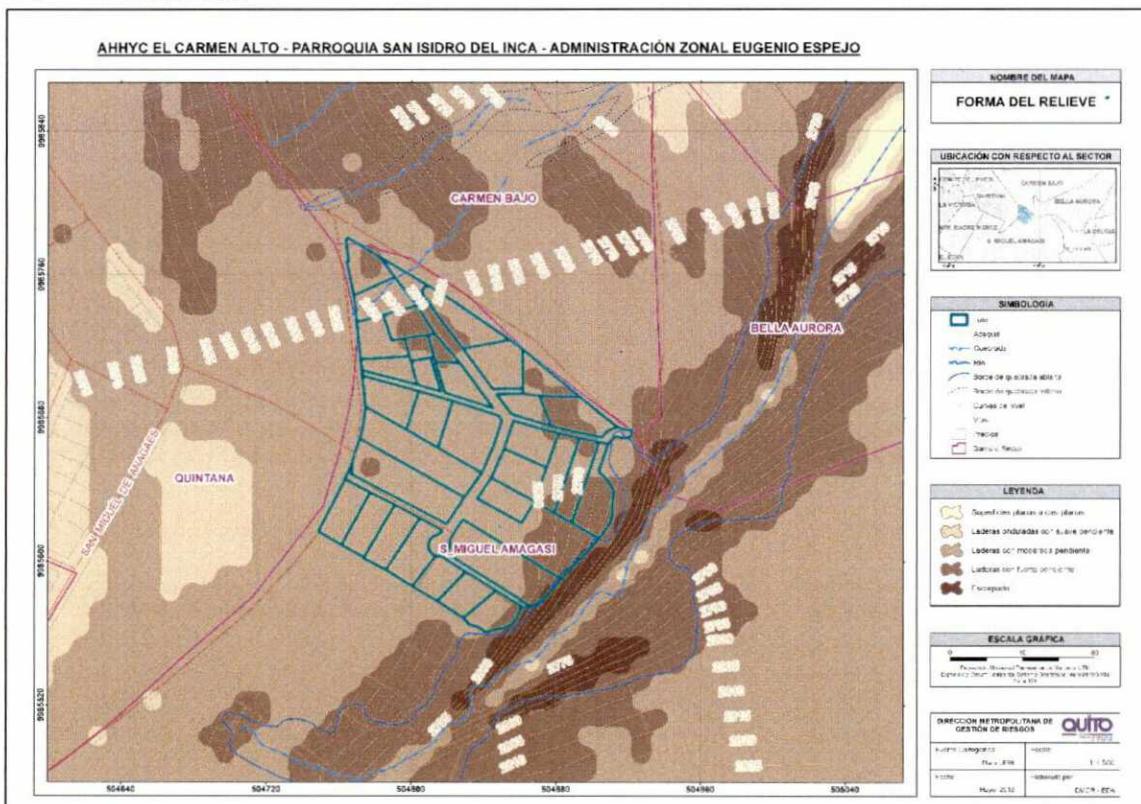
9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



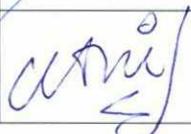
9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



9.1.4 Pendientes



10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	27/04/2018	
Edison Merino	Técnico Analista en Riesgos	Elaboración de Informe	01/05/2018	
Daysi Remachi	Ing. Civil	Elaboración de Informe	01/05/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo	Análisis Geológico Revisión de informe	10/05/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	10/05/2018	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

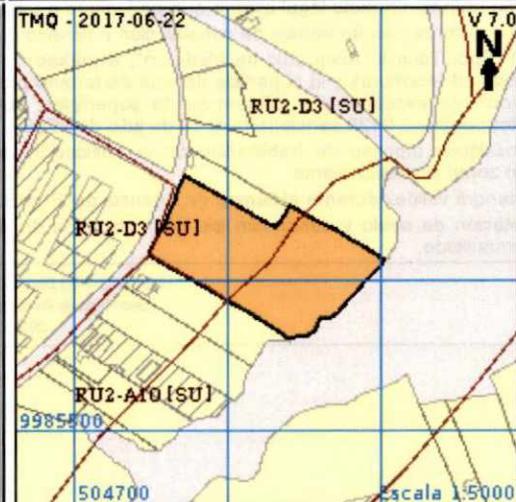


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1700904301
Nombre o razón social:	PILLAJO CARGUA SEGUNDO JOSE
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	374227
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	12410 05 001 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	985.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	985.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	9142.00 m2
Área gráfica:	8429.56 m2
Frente total:	53.06 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 685.65 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	SAN ISIDRO DEL INCA
Calle/Rio/Sector:	S.MIGUEL AMAGASI
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	CALLE S-N	0	5 m definicion vial	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A31 (PQ)

Lote mínimo: 0 m2

Frente mínimo: 0 m

COS total: 0 %

COS en planta baja: 0 %

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 0 m

Entre bloques: 0 m

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Factibilidad de servicios básicos: NO

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)

Lote mínimo: 200 m2

Frente mínimo: 10 m

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo a los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC.
ZONA SUSCEPTIBLE ESPECIAL DE RIESGO				Lote obligado a obtener, previo al licenciamiento de habilitación o construcción, el informe de la entidad responsable de gestión de riesgos en el cual se especificarán las amenazas y vulnerabilidades existentes para el lote; debiendo el administrado dar cumplimiento a las condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales contempladas en la Ordenanza Metropolitana No. 127.

OBSERVACIONES

EL RETIRO A LA QUEBRADA SE SUJETARA AL ART. 117 DE LA ORDENANZA 0172 DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL

SUELO.

PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.

SOLICITARA INFORME DE DEFINICIÓN VIAL PARA DETERMINAR SI EL LOTE SE ENCUENTRA AFECTADO

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2017