

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
<b>PRIMER DEBATE:</b>		
<b>SEGUNDO DEBATE:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

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 extraordinaria realizada el 20 de noviembre de 2018, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el expediente que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio", ubicado en la parroquia Yaruquí.

**1.2.-** El Secretario General del Concejo Metropolitano mediante oficio No. SG-3732, de 21 de noviembre de 2018, a fojas 211 a 214 del expediente, remite a la Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial las observaciones planteadas en primer debate en la sesión extraordinaria de 20 de noviembre de 2018.

**1.3.-** Mediante oficio UERB-113-2019 de 7 de febrero de 2019, a foja 175 del expediente, la Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", Ab. Karina Subía, remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La isla Sector Unicornio", ubicado en la parroquia Yaruquí, en el que señala que dicho asentamiento cumple con la normativa legal para su regularización.

**1.4.-** En sesión ordinaria realizada el 28 de marzo de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147124, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio", ubicado en la parroquia Yaruquí.

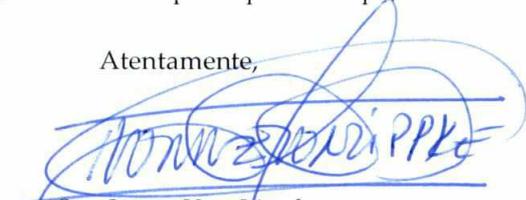
**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:**

Mediante informe No. 018-UERB-OC-SOLT-2017 a fojas 137 a 144 del expediente, 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 "La Isla Sector Unicornio", ubicado en la parroquia Yaruquí, 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 ordinaria de 28 de marzo de 2019, luego de analizar la documentación del expediente, y con fundamento en los artículos 57 literales a), d) y x), 87 literales a), b) 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; y, artículo I.1.48 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5147124, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "La Isla Sector Unicornio", ubicado en la parroquia Yaruquí, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

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

  
Abg. Miguel Coro  
Concejal Metropolitano

  
Dra. Renata Moreno  
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.  
(2017-194260)

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	M.Caleño	GC	2019-04-08	
Revisado por:	R.Delgado	PGC	2019-04-08	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sra. Ivone Von Lippke		
Miguel Coro		
Renata Moreno		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

**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 de 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 “La Isla sector Unicornio”, al inicio del proceso de regularización contaban con 12 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuentan con .. años de asentamiento, una consolidación del 53.33% y 60 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 títulos 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 del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, 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 Uso de Suelo.

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

128

## ORDENANZA No.

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, 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 reformado del COOTAD 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 *et*

## ORDENANZA No.

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. 147 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. 147 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 la declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen con las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 147 de 9 de diciembre de 2016 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;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 21 de Diciembre del 2017 en la Administración Zonal Tumbaco, integrada por: Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio y Socio-Organizativo; Dr. Fernando Quintana, Responsable Legal; Arq. Pablo Alcócer, Responsable Técnico, de la Unidad Especial “Regula Tú Barrio” Oficina Central; Arq. Roberto Aguilar, Administrador Zona Tumbaco; Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica (E) Zona Tumbaco; Ing. Elizabeth Carrón, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Cristina Gutiérrez, Delegada de la Dirección de Gestión del Territorio, Zona Tumbaco; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 018-UERB-OC-SOLT-2017, de 21 de Diciembre del 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “La Isla sector Unicornio”, a favor de sus copropietarios.

34

**ORDENANZA No.**

**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; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5147124 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, 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 “La Isla sector Unicornio”, ubicado en la parroquia Yaruquí, 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 propietarios del predio.

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 propietarios del predio.

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, y sus copropietarios se comprometen a respetar las características de los Lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por lo tanto, no podrán fraccionarlos 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 sanciones correspondientes.

## ORDENANZA No.

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

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual:	A3(A2502-10); A31(PQ)
Lote mínimo:	2500 m2
Forma ocupación del suelo:	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural
Número de lotes:	15
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural
Área útil de lotes:	10.474,14m2
Área de Pasajes:	316.58m2
Área Verde Y Equipamiento Comunal	641.97m2
Área Protección de Talud (LOTES)	1.256,96m2
Área Protección Canal de Riego (LOTES)	378,77m2
Área a ser Transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	579,85m2
Área de Afectación por Vía E35	3.680,15m2
Área bruta del terreno (Área Total)	17.328,42m2

El número total de lotes es de 15, signados del uno (1) al quince (15) cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los lotes.-** Los lotes fraccionados modificarán la zonificación vigente conforme se detalla a continuación: D12(D302-50; A31(PQ)); Lote mínimo: 300m2; Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre Línea de Fábrica; Uso Principal

**ORDENANZA No.**

del Suelo (RR1) Residencial Rural 1; (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural.

**Artículo 4.- Clasificación del Suelo.-** Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

**Artículo 5.- Área Verde y de Equipamiento Comunal.-** Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “La Isla sector Unicornio”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, 641.97m<sup>2</sup> del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

<b>ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Verde y Equipamiento Comunal</b>	<b>Norte:</b>	Lote N°1	-	30.32 m	<b>641.97 m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Propiedad Particular	-	39.43 m	
	<b>Este:</b>	Calle Unicornio	-	8.56 m	
	<b>Oeste:</b>	Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	-	33.02 m	

**Artículo 6.- Protección de Talud, (Área a ser Transferida al Municipio).-** Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como Área Municipal, un área total de 579.85 m<sup>2</sup> de las Área a ser Transferida al Municipio establecidas en la protección de Talud, de conformidad al siguiente detalle:

<b>ÁREAS A SER TRANSFERIDA A LA MUNICIPALIDAD</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>En parte</b>	<b>Total</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)</b>	<b>Norte:</b>	Lote N°1	-	15.05 m	<b>579.85 m<sup>2</sup></b>
	<b>Sur:</b>	Propiedad Particular	-	17.20 m	
	<b>Este:</b>	Área Verde y Equipamiento	-	33.02 m	

## ORDENANZA No.

		Comunal			
	<b>Oeste:</b>	Borde Superior de Talud	-	Ld=44.15m	

**Artículo 7.- 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 Tumbaco, 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 Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “La Isla sector Unicornio”, 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 Riesgos No.212-AT-DMGR-2017, fecha 29 de noviembre del 2017, el mismo que establece:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.*
- **Riesgo por eventos sísmicos:** *de manera general, todo el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.*
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** *el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activos que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.*

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, ya que siguiendo las*

## ORDENANZA No.

recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (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

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

### **Para el riesgo por movimientos en masa:**

- *En los lotes donde se realizaron cortes de poca altura en el terreno se debe proteger los pequeños taludes con una cobertura vegetal para evitar la erosión de agentes atmosféricos (precipitación, viento), lo cual deberá ser complementado con la implementación de canales o zanjas impermeabilizados en la parte alta de los taludes para evitar que la escorrentía pluvial (agua lluvia) circule directamente sobre ellos, y en lo posible se deberá conducir el agua a la cuneta de coronación del talud vial.*
- *También se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de agua lluvia en los pasajes internos del barrio, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas ubicadas bajo el nivel de las calles.*

## ORDENANZA No.

- *Gestionar con la entidad municipal responsable que se realice de manera periódica el mantenimiento preventivo de la cuneta de coronación sobre el talud vial.*

### **Para el riesgo sísmico:**

- *Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en los macrolotes evaluados, 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.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, 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 les recomienda buscar refugio.*

### **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*

COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

- 1.1. El Lcdo. Pablo Melo, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1843-2017 de 29 de diciembre de 2017, a fojas 155 del expediente, remite el expediente íntegro No. 82 ZT correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "La Isla Sector Unicornio", ubicado en la Parroquia Yaruquí, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0068 de 18 de enero de 2018, a fojas 158 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el proyecto normativo sobre el Asentamiento Humano en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0242 de 23 de enero de 2018, a fojas 159 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión competente para su conocimiento y dictamen.
- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria realizada el 24 de julio de 2018, analizó la petición del Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado en referencia y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

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

- 2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 018-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 137-144 del expediente, el Arq. Carlos Lizarzaburu, Delegado de la Dirección de la Unidad Especial Regula Tu Barrio-Oficina Central, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

“(...)

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI-NO)</b>	Zonificación:	D12 (D302-50) / A31 (PQ)
	<b>SI</b>	Lote Mínimo:	300 m2
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de Fábrica
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial Rural 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural

“(...)”

2.2. Mediante Informe Técnico N° 212-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1264, de 30 de noviembre de 2017, a fojas 19 del expediente, el Sr. Christian Rivera, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activo que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis. (...).”*

### 3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el martes 24 de julio de 2018, con fundamento en los informes técnicos y en los artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; las Disposiciones Transitorias Quinta, Sexta y Décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo; y, 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

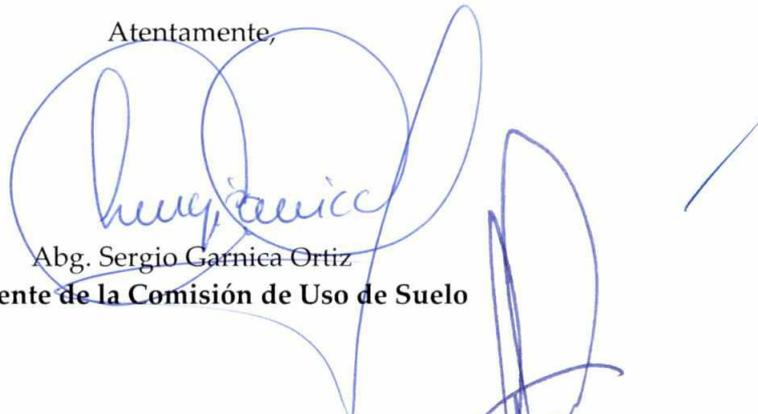
de las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio 5147124 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Isla Sector Unicornio", a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D12 (D302-50); A31 (PQ), Lote mínimo 300 m<sup>2</sup>; Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de Fábrica; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1 ; (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el Informe N° 018-UERB-OC-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constante en el informe N° 212-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1264, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

Se deja expresa constancia que 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. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-08-01	
Revisado por:	R. Delgado	GC	2018-08-01	

(2017-194260)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1-8-18		24-08-2018 
Sr. Jorge Albán	24-08-2018		28-08-2018 
Sr. Marco Ponce	28-08-2018		29-08-18 
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción



**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
 DENOMINADO: "LA ISLA SECTOR UNICORNIO", A FAVOR DE SUS  
 COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 82 ZT  
 INFORME Nº. 018-UERB-OC-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:  
 LA ISLA SECTOR UNICORNIO**

Parroquia: YARUQUI  
 Barrio/Sector: LA ISLA OYAMBARO  
 Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patri. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RN/R
Area promocion	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	

### ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento se conforma a raíz de la venta en derechos y acciones de un lote de terreno ubicado en la parroquia Yaruquí, quienes se asientan en el sector por una necesidad de hábitat pero viviendo en situación de inseguridad jurídica en la tenencia de su tierra, sin contar con una escritura individual legalmente registrada; actualmente el asentamiento presenta una consolidación aproximada del 53.33% y cuentan con 12 años de existencia.

De acuerdo al análisis de la situación económica y social del asentamiento se determina que las condiciones de vida de la población son vulnerables en la medida que no pueden acceder a los servicios básicos indispensables; solo la mitad de los lotes cuentan con el servicio de luz y agua y no cuentan con alcantarillado.

En lo que se refiere a la actividad laboral los moradores, en su gran mayoría, son jornaleros, comerciantes, agricultores, amas de casa o empleadas domésticas; el 75% no cuentan un trabajo estable, motivo por el cual expresan que la mayoría de habitantes del asentamiento no tienen ingresos que les permitan cubrir la canasta básica familiar.

Dentro de la socialización del proceso de regularización los moradores han creado una organización AD-HOC para el proceso de regularización, nombrando a la Sra. María Edelina Haro como representante del asentamiento, su objetivo principal es poder contar con una seguridad jurídica que les permita acceder a los servicios básicos y demás obras de infraestructura; puesto que hasta la presente fecha solo cuentan con escrituras en derechos y acciones.

Por lo expuesto es el criterio de esta unidad recomendar que se considere al asentamiento como de interés social y se continúe con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	LA ISLA SECTOR UNICORNIO
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SRA. MARÍA EDELINA HARO

0143  
 conto  
 cuenta  
 y tos

<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	12 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	15 LOTES
<b>Nº DE PROPIETARIOS:</b>	7
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	60 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	53.33%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta de Asamblea de fecha 23 de julio del 2017, nombrando al representante del asentamiento.</li> <li>• Lista de Socios.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA ISLA SECTOR UNICORNIO"**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Isla sector Unicornio", se encuentra asentado sobre la parte sobrante de un macro Lote de terreno, situado en la Parroquia de Yaruquí, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

**PARTE SOBRANTE DEL LOTE**

**PROPIETARIOS:**

- A. (16.35%) PATRICIO ABALCO QUILLUPANGUI Y GLORIA PIEDAD HARO CORO,  
 (16.35%) EDISON GONZALO GALLARDO AGUIRRE Y MIRIAM ROSARIO HARO CORO  
 (16.35%) CARMEN AURORA HARO CORO  
 (16.34%) JUAN CARLOS PAILLACHO SOLANO Y MARIA EDELINA HARO CORO  
 (16.34%) ANGELA MAGDALENA HARO CORO Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ  
 (16.28%) LUIS ALFREDO MUÑOZ GOMEZ Y ROSA MARGARITA HARO CORO
- B. LUIS OSWALDO GOMEZ CORO

**ANTECEDENTES.-**

- Mediante escritura celebrada el 16 de noviembre de 1973, ante el Notario Quinto de Quito, Dr. Ulpiano Gaybor, inscrita el **17 de diciembre de 1973**, Cesar León Gallegos, vende a Carlos Haro y Margarita Coro un lote de terreno como cuerpo cierto de 16.684,00m<sup>2</sup>, situado en la parroquia de Yaruqui.

**LINDEROS:**

Norte.- terreno de Nicolás Paillacho y su mujer Santos Coro de Paillacho y de Carmen Coro en parte; y en otra un camino de entrada al lote materia del contrato y terreno de Pablo Coro.

Sur.- terreno de Gregorio Paillacho y relleno de Cuambi.

Este.- Terreno de Manuel Paillacho.

Oeste.- en parte la carretera Panamericana y en otra el río Guambi.

**SUPERFICIE.- 16.684,00m<sup>2</sup>**

- Mediante escritura de transferencia de dominio por expropiación, celebrada el 18 de diciembre de 2015, ante el Notario Vigésimo Tercero de Quito, Dr. Gabriel Cobo, inscrita el **9 DE FEBRERO DE 20132**, PATRICIO ABALCO QUILLUPANGUI, GLORIA PIEDAD HARO CORO, EDISON GONZALO GALLARDO AGUIRRE, MIRIAM ROSARIO HARO CORO, CARMEN AURORA HARO CORO, JUAN CARLOS PAILLACHO SOLANO, MARIA EDELINA HARO CORO, JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ, ANGELA MAGDALENA HARO CORO, LUIS ALFREDO MUÑOZ GOMEZ, ROSA MARGARITA HARO CORO, LUIS OSWALDO GOMEZ CORO, transfieren el dominio por expropiación a favor del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el dominio y posesión de una parte del predio de una superficie de 1703.82m<sup>2</sup> para el proyecto de "Regularización de Vías del sector La Isla, parroquia Yaruqui"

**FORMAS DE ADQUISICIÓN DEL LOTE.-**

- A. Mediante escritura celebrada el 10 de marzo de 2005, ante el Notario Noveno de Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **18 de octubre de 2005**, Carlos Ezequiel Haro Tipantiza y María Margarita Coro Muñoz, venden el 98.01% de derechos y acciones de la siguiente manera: ABALCO/QUILLUPANGUI PATRICIO Y HARO CORO GLORIA PIEDAD (16.35%); GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO Y HARO CORO MIRIAM ROSARIO (16.35%); HARO CORO CARMEN AURORA (16.35%); PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS Y HARO CORO MARIA EDELINA

0142  
cero  
cuarenta  
y dos

(16.34%); HARO CORO ANGELA MAGDALENA Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ (16.34); MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO Y HARO CORO ROSA MARGARITA (16.28%).

- B. Mediante escritura celebrada el 10 de marzo de 2005, ante el Notario Noveno de Quito, Dr. Juan Villacís, inscrita el **18 de octubre de 2005**, María Margarita Coro Muñoz y Carlos Ezequiel Haro Tipantiza, casados, VENDEN a LUIS OSWALDO GOMEZ CORO, soltero el 1.99% de derechos y acciones del lote de terreno como cuerpo cierto de 16.684,00m<sup>2</sup>, situado en la parroquia de Yaruqui. (Conforme el certificado de gravámenes).

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	PARTE SOBRANTE DEL INMUEBLE	
PARROQUIA	YARUQUI	
CERTIFICADO	C50012904001	
FECHA	14/08/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR Con fecha 18 de julio de 2013 se halla inscrita una Resolución de Expropiación R040-2011-CPSRC, otorgada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas de fecha 19 de septiembre de 2011, para ampliación a cuatro carriles de la vía Colibrí - Pifo - Santa Rosa de Cusubamba.	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y HARO CORO GLORIA PIEDAD	16,35
2	GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO Y HARO CORO MIRIAM ROSARIO	16,35
3	HARO CORO CARMEN AURORA, soltera.	16,35
4	PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS Y HARO CORO MARIA EDELINA	16,34
5	HARO CORO ANGELA MAGDALENA Y JUAN FRANCISCO CORO GOMEZ	16,34
6	MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO Y HARO CORO ROSA MARGARITA	16,28
7	LUIS OSWALDO GOMEZ CORO	1,99
TOTAL		100

**OBSERVACIONES:-**

Existe una Expropiación a favor del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, el mismo que se encuentra ocupado para los trabajos de ampliación de la vía a cuatro carriles de la vía Colibrí - Pifo - Santa Rosa de Cusubamba, (ya ampliado).

**ACTA DE MEDIACIÓN.-**

Con fecha 7 de Diciembre de 2017, en el Centro de Mediación y Negociación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los copropietarios y posesionarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Isla sector Unicornio", suscribieron el Acta de Acuerdo No. CMN-470-2017-UMT, mediante el cual Gloria Piedad Haro Coro y otros, se comprometen a transferir los lotes individualizados a favor de los posesionarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "La Isla sector Unicornio", de conformidad al siguiente detalle:

1. Los lotes No. 1, y 12 se adjudicará a los cónyuges Rosa Margarita Haro Coro y Luis Alfredo Muñoz Gómez; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Uno al señor Steven David Muñoz Haro; reservándose para sí el Lote No. Doce;
2. Los lotes No. 2, y 3 se adjudicará a los cónyuges Ángela Magdalena Haro Coro y Juan Francisco Coro Gómez; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Dos a la señora Mayra Elizabeth Coro Haro; reservándose para sí el Lote No. Tres;
3. Los lotes No. 4 y 5 se adjudicarán a los cónyuges María Edelina Haro y Juan Carlos Paillacho Solano; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Cinco al señor Carlos Omar Paillacho Haro; reservándose para sí el Lote No. Cuatro;
4. Los lotes No. 6, 7, y 8 se adjudicarán a la señora Carmen Aurora Haro Coro; quien se compromete una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Siete al señor Jairo Andrés Suntaxi Haro; el lote No. Seis a favor de Daysi Carolina Suntaxi Haro, reservándose para sí el Lote No. Ocho;
5. Los lotes No. 9, 10, y 11 se adjudicarán a los cónyuges Gloria Piedad Haro Coro y Patricio Abalco Quillupangui; quienes se comprometen una vez adjudicado sus lotes a transferir el lote No. Nueve a la señora Alicia Verónica Abalco Haro; el lote No. Once a favor de Ximena Marlene Abalco Haro, reservándose para sí el Lote No. Diez;
6. Los lotes No. 13, 14 y 15 se adjudicará a los cónyuges Miriam Rosario Haro Coro y Edison Gonzalo Gallardo Aguirre; quienes se comprometen una vez adjudicado sus

0141  
abito  
cuarenta  
y uno

lotes a transferir el lote No. Quince al señor Carlos Alberto Gallardo Haro; el lote No. Trece al señor Erik Roberto Gallardo Haro; reservándose para sí el Lote No. Catorce;

7. Igualmente los señores Gloria Piedad Haro Coro, Patricio Abalco Quillupangui, Miriam Rosario Haro Coro, Edison Gonzalo Gallardo Aguirre, María Edelina Haro, Juan Carlos Paillacho Solano, Rosa Margarita Haro Coro, Luis Alfredo Muñoz Gómez, Ángela Magdalena Haro Coro, Juan Francisco Coro Gómez, Carmen Aurora Haro Coro, declaran que los poseionarios de los lotes a transferir luego de la regularización y adjudicación han cancelado en su totalidad el valor de los mismos, por lo que reconocen que no tiene ningún valor pendiente por cobrar por los lotes, igualmente se compromete a otorgar sus firmas en una Notaría pública y demás instituciones que sean necesarias a fin de formalizar las transferencias de dominio hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
8. Los comparecientes declaran que todos los gastos, pago de impuestos, tasas, cobros en Notaría, Registro de la Propiedad, así como cualquier otro valor que generen las transferencias de dominio de los lotes objeto de la presente mediación correrán por cuenta de los poseionarios, sin que los vendedores tengan obligación económica alguna por los actos de dichas transferencias.

#### **CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "La Isla sector Unicornio", se encuentra asentado sobre la parte sobrante de un macro lote ubicado en la parroquia de Yaruquí, del Cantón Quito.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en Tumbaco, Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5147124							
<b>Clave Catastral:</b>	10234 01 002							
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A3(A2502-10) / A31(PQ)							
<b>Lote mínimo:</b>	2500 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI – NO)</b>	<b>Zonificación:</b>			<b>D12(D302-50) / A31 (PQ)</b>			
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>			<b>300m2</b>			
		<b>Formas de Ocupación:</b>			<b>(D) Sobre Línea de Fábrica</b>			
		<b>Uso principal del suelo:</b>			<b>(RR1) Residencial Rural 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural</b>			
<b>Cambio Clasificación del suelo</b>	<b>NO</b>	Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural						
<b>Consolidación:</b>	53.33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	0%	Electricidad	50%
<b>Número de lotes</b>	15							
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE UNICORNIO (PÚBLICA) 12.00m. CALLE CABELLERA DE BERENICE (PÚBLICA) 12.00m.				PASAJE S12I 6.00 m.			
<b>Área Útil de Lotes</b>	10.474,14			m2.	60.44%			
<b>Área de Pasajes</b>	316.58			m2	1.83%			

0140  
ciento  
cuarenta

Área Verde y Equipamiento Comunal	✓ 641,97	m2	3.70%
Área Protección de Talud (LOTES)	1.256,96	m2	7.25%
Área Protección Canal de Riego (LOTES)	378,77	m2	2.19%
Área a ser Transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	✓ 579,85	m2	3.35%
Área de Afectación por Vía E35	3.680,15	m2	21.24%
Área bruta del terreno(Área Total)	<b>17.328,42</b>	m2.	<b>100.00%</b>

Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en Relación al Área Útil de los Lotes	<b>641.97</b>	m2.	<b>6.13%</b>
---	---------------	-----	--------------

ÁREAS VERDES y EQUIPAMIENTO COMUNAL					
Área Verde y Equipamiento Comunal		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  641.97 m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote N°1	-	30.32 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	39.43 m	
	Este:	Calle Unicornio	-	8.56 m	
	Oeste:	Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)	-	33.02 m	

ÁREAS A SER TRANSFERIDAS A LA MUNICIPALIDAD					
Área a ser transferida a la Municipalidad (PROTECCIÓN DE TALUD)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE  579.85 m <sup>2</sup>
	Norte:	Lote N°1	-	15.05 m	
	Sur:	Propiedad Particular	-	17.20 m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal	-	33.02 m	
	Oeste:	Borde Superior de Talud	-	Ld=44.15 m	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Regulación Metropolitana N° 646349, de fecha 13 de Diciembre del 2017.</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantación general / Ubicación / Cortes del terreno / Cortes de vías / Cronograma de obras / Cuadro de Áreas y Linderos, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Diciembre 2017.</li> <li>1 CD con archivo digital.</li> </ul>
-----------------------	--

0139  
ciento  
treinta y  
nove

<p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 934-GP004805, con fecha 23 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</li></ul> <p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico N° 18-UERB-OC-2017 de fecha 30 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORME REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° AMZT-2017-1341, con fecha 05 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.</li><li>• Oficio N° STHV-DMGT-2017-2843, con fecha 05 de Junio del 2017, emitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.</li><li>• Oficio N° 393 GEF 2017, con fecha 24 de mayo del 2017, emitido por Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° DMC-UFAC-14186, con fecha 18 de Diciembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad Documento No. 2106 del 15 de Diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li><li>• Memorando 366-EYSIG de fecha 22 de noviembre que contiene informe de borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1264, de fecha 30 de noviembre de 2017 e Informe No.212-AT-DMGR-2017, fecha 29 de noviembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
--

**CONCLUSIONES:**

**CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR**

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

**RIESGOS**

- *El informe No.212-AT-DMGR-2017, fecha 29 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :*

## “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” en general presenta un *Riesgo Bajo Mitigable* frente a movimientos de remoción en masa, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Isla Sector Unicornio” de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de *Riesgo Alto Mitigable*, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activos que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un *Riesgo Bajo Mitigable*.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “La Isla Sector Unicornio”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (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

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

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- En los lotes donde se realizaron cortes de poca altura en el terreno se debe proteger los pequeños taludes con una cobertura vegetal para evitar la erosión de agentes atmosféricos (precipitación, viento), lo cual deberá ser complementado con la implementación de canales o zanjas impermeabilizados en la parte alta de los taludes para evitar que la escorrentía pluvial (agua lluvia) circule directamente sobre ellos, y en lo posible se deberá conducir el agua a la cuneta de coronación del talud vial.
- También se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de agua lluvia en los pasajes internos del barrio, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas ubicadas bajo el nivel de las calles.
- Gestionar con la entidad municipal responsable que se realice de manera periódica el mantenimiento preventivo de la cuneta de coronación sobre el talud vial.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios actuales no construyan más viviendas en los macrolotes evaluados, 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.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", 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 les recomienda buscar refugio.

#### **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 “La Isla-Sector Unicornio” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”

#### **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A3 (A2502-10), A31(PQ); Lote mínimo 2500m; (A) Aislada; (AR) Agrícola Residencial / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural; a D12(D302-50) / A31(PQ), Lote mínimo 300m2, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RR1) Residencial Rural 1 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural.

#### **ÁREAS VERDES Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO**

- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, transfieren al

0137  
 cinco treinta y  
 Frete.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de Áreas Verdes Y Equipamiento Comunal una superficie de 641,97m2 y como Área a ser Transferida a la Municipalidad una superficie de 579,85m2.

**VIAS**

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 12 años de existencia, con 53.33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

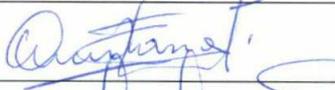
**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial regula tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “LA ISLA SECTOR UNICORNIO”, parroquia “Yaruquí”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LIZARZABURU  
 Delegado de la Dirección UERB –  
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOECER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/17	

0 18  
dieciocho

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 10/10/2017**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 797033; Y: 9976550 Z: 2560 msnm aprox.	TUMBACO	YARUQUÍ	LA ISLA SECTOR UNICORNIO

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Sector La Isla Oyambaro, entrada por la calle Cabellera de Venecia y Unicornio	Regular	OF. No. 1021-UERB-2017 OF. No. 1390-UERB-2017	2017-107582 2017-147320
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	1. <b>Propietario:</b> ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y OTRO (macro lote) <b>Clave predial:</b> 5147124 <b>Clave catastral:</b> 10234 01 002		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción			
Área	15 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 12.932,60 m <sup>2</sup> según levantamiento topográfico.			
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es agrícola residencial para todo el asentamiento humano.			
Relieve	El terreno donde se localiza el asentamiento es al sur de la parroquia Yaruquí. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2564 m.s.n.m. y los 2544 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 20 metros. El macrolote se encuentra en un área de pendientes suaves con un porcentaje de 7,80%			
Número de Edificaciones	8 lotes edificados; 11 edificaciones, con una consolidación del 53.3 % aproximadamente.			
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/ Construcción Informal /Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, es decir 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, se observó principalmente los siguientes tipos de construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las edificaciones son de una a dos plantas construidas con sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón armado, mampostería de bloque y/o ladrillo unido con mortero arena-cemento.</li> <li>Existen edificaciones de una planta con paredes portantes de bloque y/o ladrillo (adobe) trabado unido con mortero arena-cemento o tierra en el caso de ladrillos de adobe, rollizos de madera sin tratar como correas y cubierta de teja, de planchas de fibrocemento o metálicas de zinc.</li> <li>Otra tipología corresponde es una vivienda de 2 pisos con columnas y vigas de hormigón armado, entresijos de madera y cubierta a 2 aguas de madera y teja, mampostería de bloque trabado unido con mortero arena-cemento. Sin enlucir.</li> </ul>			
Estado de la edificación	<b>Muy bueno (%)</b>	<b>Buena (%)</b>	<b>Regular (%)</b>	<b>Malo (%)</b>
		33	33	34
Materiales predominantes de la edificación	<b>Piso-entrepiso (sistema estructural)</b>	<b>Paredes</b>	<b>Cubierta</b>	
	Sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón	Mampostería de bloques unidos con mortero arena-cemento	Losas de hormigón armado, rollizos de madera como correas y cubiertas de planchas de fibrocemento, metálicas de zinc o teja	

GA JO CR

Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda			
Existencia de servicios básicos (sí/no)	<b>Energía eléctrica</b>	<b>Agua potable</b>	<b>Alcantarillado sanitario</b>	<b>Telefonía fija</b>
	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
Otro tipo de información física relevante	Para acceder al área en análisis, como referencia, se ingresa por la calle Cabellera de Venecia y Unicornio son de tierra afirmada; no cuenta con bordillos ni alcantarillado pluvial ni sanitario. No poseen obras para el manejo de aguas de escorrentía. Limita con el talud de la Avenida E35			

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2016 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se han registrado los siguientes eventos adversos dentro de un diámetro de 500m del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", los cuales se detallan a continuación:

EVENTO	AÑO	SECTOR	DISTANCIA
Deslizamiento	2007	A la Altura del Barrio La Isla	50 metros
Inundación	2010	Vía Principal a Chaupi Molino.	289 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, adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

El AHHYC "La Isla Sector Unicornio" de la Parroquia Yaruquí está ubicado en una meseta de origen volcano-sedimentario, compuesta por las formaciones geológicas Chiche a la base y Cangahua al tope de la secuencia, ambas de edad Pleistoceno Tardío. La Formación Chiche corresponde al núcleo de la meseta y está compuesto por estratos consolidados de conglomerados, areniscas y limolitas de ambiente fluvio-lacustre, intercalados con depósitos de lahares y tefras (capas de ceniza y lapilli), que pueden alcanzar varias decenas de metros de espesor. Por otro lado, la Formación Cangahua se compone por algunas decenas de metros de tobas volcánicas alteradas (minerales alterados por acción climatológica), intercaladas con capas de lapilli de pómez y ocasionalmente con flujos de lodo y paleo-suelos; la Cangahua tiene texturas areno-limosas, colores que varían en tonalidades de café, generalmente se presenta endurecida y consolidada, proporcionando buenas características geotécnicas que permiten tener taludes con pendientes y alturas relativamente altos en condiciones aceptables de estabilidad, no obstante, condiciones climáticas adversas y la acción antrópica en zonas urbanizadas debilitan progresivamente a la Cangahua, incrementando su inestabilidad y susceptibilidad a generar movimientos en masa

Localmente, el terreno donde se ubica el AHHYC "La Isla Sector Unicornio" presenta una inclinación promedio de 18% (~10°), aunque en ciertos sectores dentro del área evaluada la pendiente se aproxima a 30% (~17°). Debido a esta variación de

pendientes del terreno, se realizaron excavaciones o desbanques de tierra que generaron taludes de poca altura (< 3m) en algunos lotes, en los cuales no se observaron evidencias de inestabilidad que puedan considerarse una amenaza para las viviendas expuestas. Otro aspecto importante a considerar es que el asentamiento humano evaluado no cuenta con alcantarillado sanitario ni pluvial, tampoco con infraestructura adecuada para conducir el agua de escorrentía pluvial que circula por las calles de tierra internas de "La Isla Sector Unicornio".

0 17  
diecisiete

Adicionalmente, los lotes 1, 2 y 4 y el área destinada a Equipamiento son colindantes con el borde superior de un talud vial de aproximadamente 15 metros de altura, en un tramo de la Vía E35, sin embargo este talud cuenta con una cuneta de coronación en buen estado, aunque en ciertos puntos a lo largo del talud se observó erosión provocada por escorrentía superficial.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la Amenaza por Movimientos en Masa es **Baja** en el AHHYC "La Isla Sector Unicornio".

#### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El territorio del DMQ está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente. Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Illaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Urvia y Coyago.

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

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

Respecto a esta amenaza, la potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva) es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos a todo el sector de Yaruquí, lo cual dependerá del volcán en erupción.

El impacto por caída de piroclastos depende principalmente de la magnitud, duración e intensidad de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva

(nube de ceniza), así como de la dirección y velocidad del viento a dicha altura, y la distancia de la población expuesta al volcán en erupción.

Debido a la ubicación del AHHYC "La Isla Sector Unicornio" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Cotopaxi y Guagua Pichincha), se considera que la Amenaza Volcánica por potenciales fenómenos de caída de piroclastos (ceniza y lapilli) es Baja.

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).

## 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

### 5.1 Elementos expuestos

*Por Movimientos en masa:* según lo descrito anteriormente, los lotes donde se realizaron excavaciones (desbanques) en el terreno y generaron taludes de poca altura, presentan baja exposición ante posibles derrumbes de dichos taludes; por otro lado, los lotes 1, 2, 4 y equipamiento tienen una exposición baja ante posibles derrumbes del borde superior del talud vial debido a la distancia con las viviendas existentes (25 a 40 metros aprox.).

*Por amenaza sísmica:* todo el asentamiento humano evaluado está expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico, sobre todo si su epicentro se ubica en la zona de los Valles (Chillos, Tumbaco-Cumbayá).

*Por fenómenos volcánicos:* de la misma manera, todo el asentamiento humano se encuentra expuesto ante una potencial erupción volcánica, y consecuente caída de ceniza, de alguno de los centros eruptivos analizados.

### 5.2 Vulnerabilidad Física

#### Edificaciones

Para movimientos en masa, de acuerdo a las tipologías constructivas identificadas y la exposición, las viviendas presentan una **Vulnerabilidad baja**.

Para amenaza sísmica, según el análisis del sistema estructural, tipo de materiales, y estado de la edificación, las edificaciones en general presentan una **Vulnerabilidad Alta**. Es preciso mencionar también que los lotes 1, 2, 4, 5, 7, 10, 11, 12 y 14, no tienen edificaciones al momento de la inspección.

**Sistema Vial:** La red vial que conduce al espacio en estudio es en tierra la calle principal y la calle secundaria con la rasante en tierra, lo que determina una **Vulnerabilidad Alta** ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "La Isla Sector Unicornio" se encuentra en la parte sur de la Parroquia Yaruquí, la población es de recursos económicos bajos y no cuentan con todos los servicios básicos. No poseen transporte urbano directo, el área total del barrio es de 12.932,60 m<sup>2</sup> incluyendo las 11 edificaciones, los 7 lotes baldíos, lo cual determina una consolidación del 53% aproximadamente.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "La Isla Sector Unicornio" de la Parroquia Yaruquí, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Isla Sector Unicornio" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa, debido a que las condiciones físicas del terreno no representan un factor de amenaza alta y a que la exposición como vulnerabilidad son bajas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Isla Sector Unicornio" de la Parroquia Yaruquí presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "La Isla Sector Unicornio", así como la Parroquia Yaruquí, es la potencial caída de ceniza de alguno de los volcanes activos que rodean al DMQ; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

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

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (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

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

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- En los lotes donde se realizaron cortes de poca altura en el terreno se debe proteger los pequeños taludes con una cobertura vegetal para evitar la erosión de agentes

atmosféricos (precipitación, viento), lo cual deberá ser complementado con la implementación de canales o zanjas impermeabilizados en la parte alta de los taludes para evitar que la escorrentía pluvial (agua lluvia) circule directamente sobre ellos, y en lo posible se deberá conducir el agua a la cuneta de coronación del talud vial.

- También se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de agua lluvia en los pasajes internos del barrio, para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a las viviendas ubicadas bajo el nivel de las calles.
- Gestionar con la entidad municipal responsable que se realice de manera periódica el mantenimiento preventivo de la cuneta de coronación sobre el talud vial.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en los macrolotes evaluados, 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.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Isla Sector Unicornio", 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 les recomienda buscar refugio.

**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

0 15  
quince.

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 "La Isla-Sector Unicornio" 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

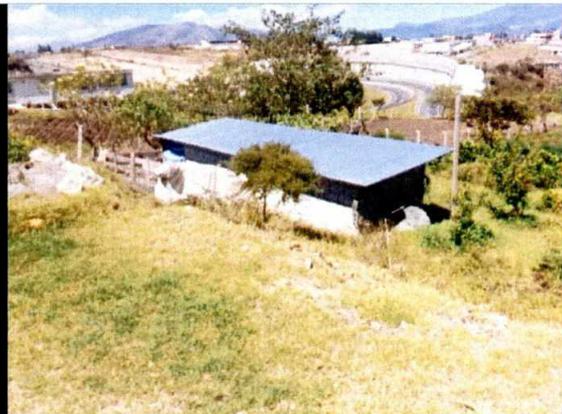
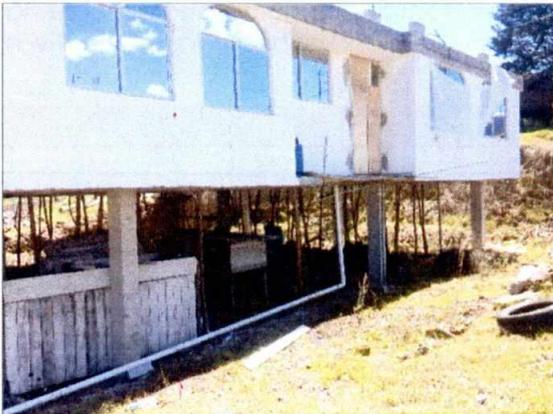
### 8.1 Respaldo fotográfico

#### 8.1.1 Acceso vial al AHHYC "La Isla Sector Unicornio"



#### 8.1.2 Tipologías constructivas y materiales de las edificaciones existentes en el AHHYC "La Isla Sector Unicornio"

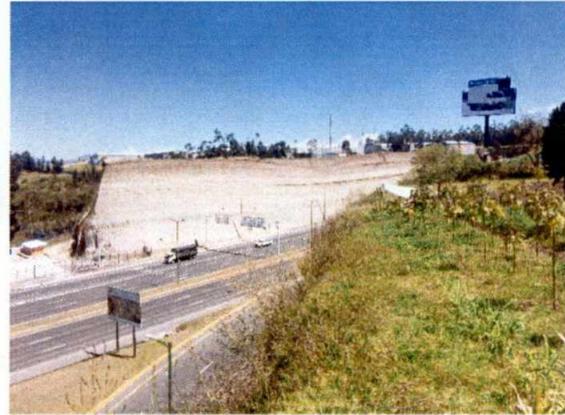
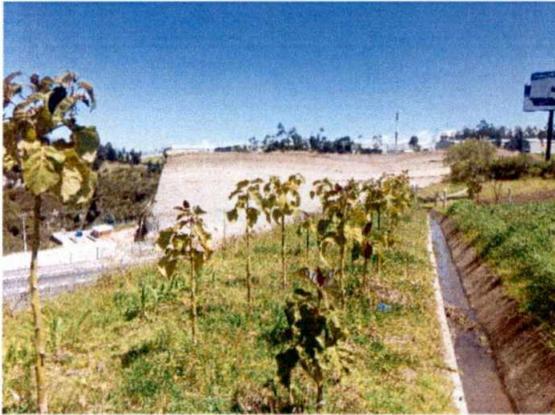
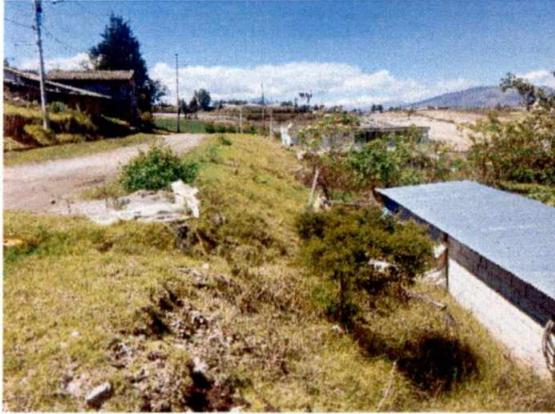




8.1.3 Cortes en el terreno que generaron taludes de poca altura



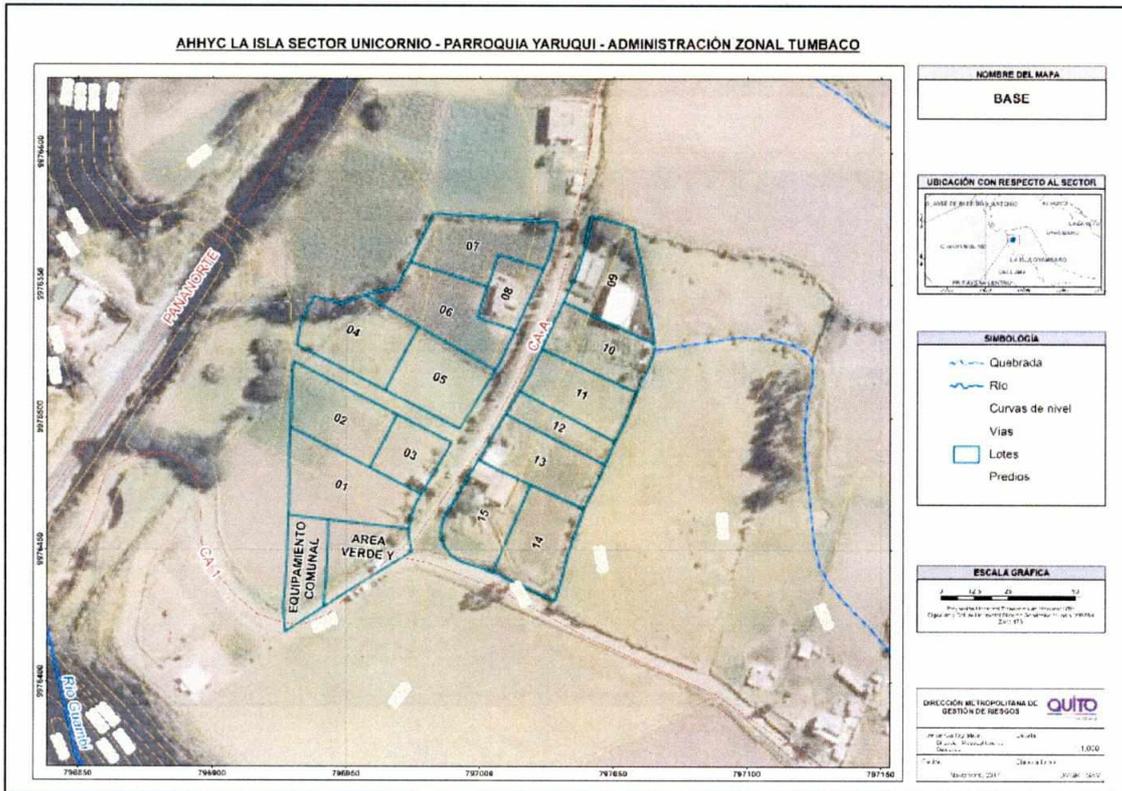
8.1.4 Pendiente del terreno, talud vial y cuneta de coronación



Nota: Fotografía tomada de Google Earth

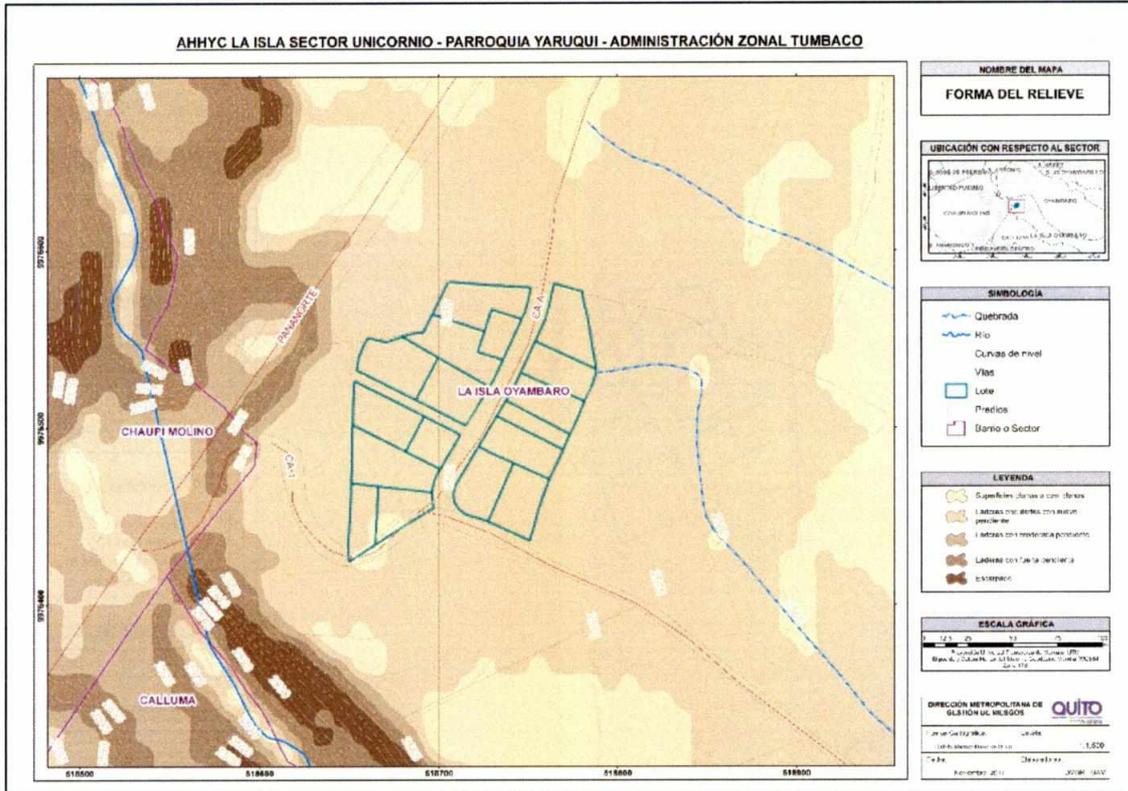
## 8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

### 8.2.1 Ubicación y cartografía base

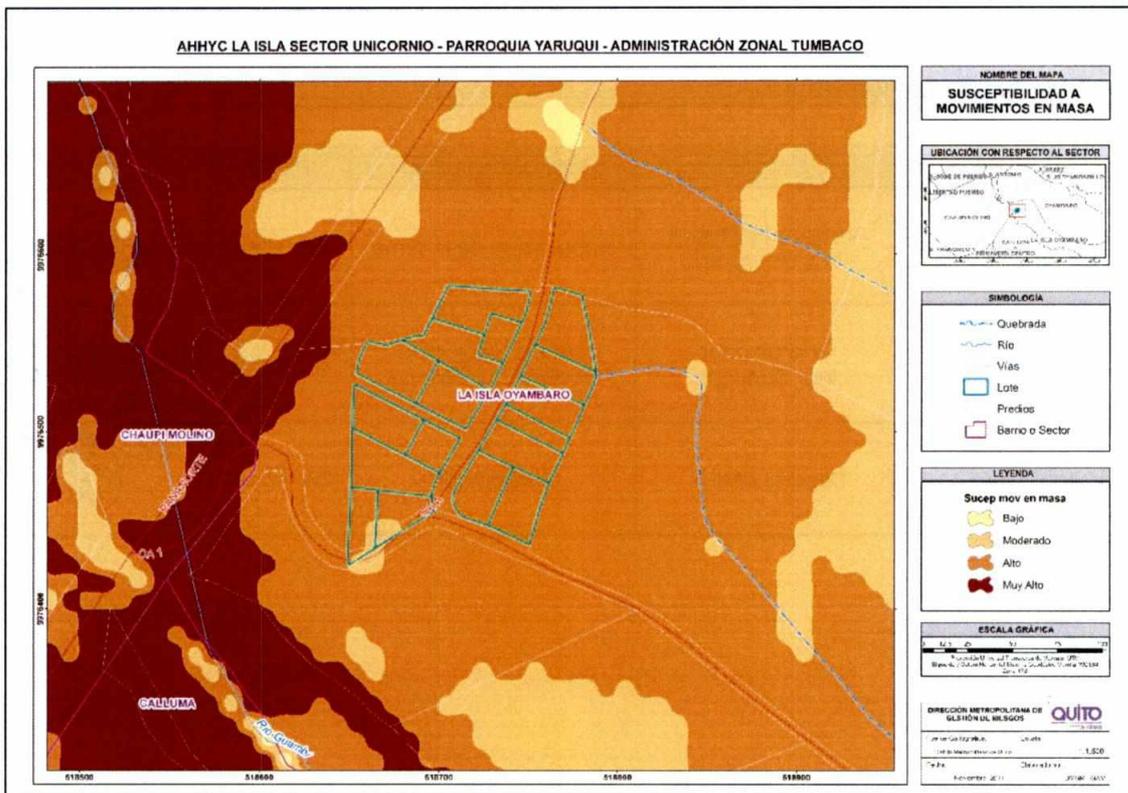


0 13  
free

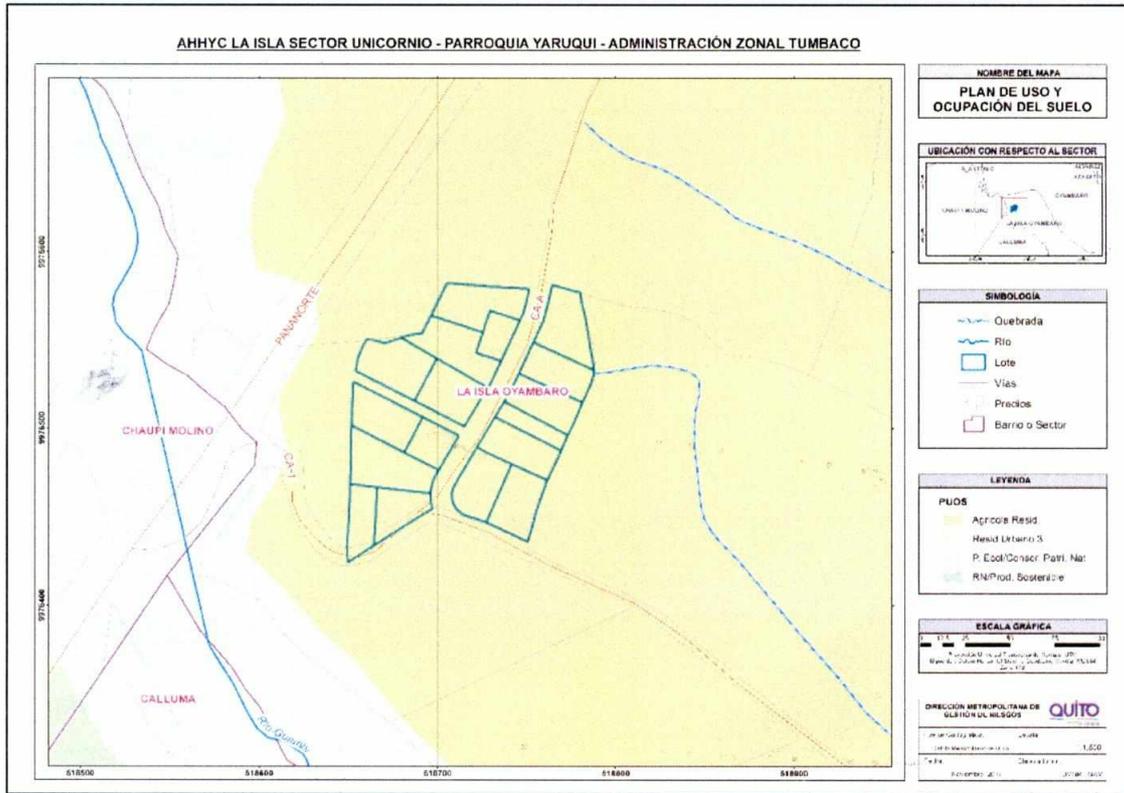
8.2.2 Pendientes



8.2.3 Susceptibilidad a movimientos en masa.



8.2.4 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Gabriela Arellano	Analista de Riesgos Ing. Geógrafa	Elaboración de Informe	27/11/2017	<i>Gabriela Arellano</i>
Jorge Ordoñez	Coordinador Ing. Geólogo	Análisis Geológico Revisión del Informe	27/11/2017	<i>Jorge Ordoñez</i>
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación	29/11/2017	<i>Christian Rivera</i>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Dirección Metropolitana de Catastro



veintuno

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCR-01 DOCUMENTO # 2106 2017/12/15 07:42

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1706588165  
Nombre o razón social: ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO Y OTROS

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 5147124  
Geo clave:  
Clave catastral anterior: 1023401002000000000  
Denominación de la unidad: GALPON ,BAÑO  
Año de construcción: 2000  
En derechos y acciones: SI  
Destino económico: HABITACIONAL / AGROPECUARIA

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 444.15 m2  
Área de construcción abierta: 0.00 m2  
Área bruta total de construcción: 444.15 m2  
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 90,107.68  
Avalúo de construcciones: \$ 124,014.36  
Avalúo de construcciones: \$ 0.00  
Avalúo de adicionales: \$ 0.00  
Avalúo total del bien inmueble: \$ 214,122.04

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:  
Avalúo de construcción:  
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Rural  
Clasificación del suelo SIREC-Q: RURAL  
Área según escritura: 16,684.00 m2  
Área gráfica: 17,328.40 m2  
Frente total: 252.93 m  
Máximo ETAM permitido: 7.50 % = 1,251.30 m2 [SRU]  
Área excedente (+): 644.40 m2  
Área diferencia (-): 0.00 m2  
Número de lote: -  
Dirección: 9024 INTEROCEANICA  
Zona Metropolitana: AEROPUERTO  
Parroquia: YARUQUI  
Barrio/Sector: LA ISLA OYAMBARO

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	ABALCO QUILLUPANGUI PATRICIO	1706588165	16.35	SI
2	CORO GOMEZ JUAN FRANCISCO	1708191877	16.34	NO
3	GALLARDO AGUIRRE EDISON GONZALO	1711650737	16.35	NO
4	HARO CORO CARMEN AURORA	1709962664	16.35	NO
5	HARO TIPANTIZA CARLOS EZEQUIEL	1700576885	1.99	NO
6	MUÑOZ GOMEZ LUIS ALFREDO	1713285821	16.28	NO
7	PAILLACHO SOLANO JUAN CARLOS	1707779342	16.34	NO

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 17328.40 m2.



Naranjo Naranjo Martha Elizabeth  
Dirección Metropolitana de Catastro

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



2106