

**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.- Mediante oficio No. UERB-1826-2017 de 28 de diciembre de 2017, a fojas 120 del expediente, suscrito por el Lcdo. Abg. Pablo Melo, Director (S) de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Tababela Sector Guambi" ubicado en la parroquia Tababela, a favor de sus copropietarios.

1.2.- Mediante oficio No. A 0036 de 18 de enero de 2018, a fojas 123 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-0269 de 23 de enero de 2018, a fojas 124 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

1.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 24 de julio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación de los predios sobre los que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Tababela Sector Guambi", a favor de sus copropietarios.

1.5.- En sesión ordinaria realizada el 08 de noviembre de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Tababela Sector Guambi", ubicado en la parroquia Tababela, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 14-URB-OC-SOLT-2017, a fojas 102 -108 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 Barrio "Tababela Sector Guambi", 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 08 de noviembre de 2018, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5548550 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Tababela Sector Guambi", a favor de sus copropietarios.

Atentamente

Sra. Ivone Von Lippke

Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


Lcda. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

| Acción: | Responsable: | Unidad: | Fecha: | Sumilla: |
|----------------|------------------------|---------|------------|----------|
| Elaborado por: | J. Andino / I. Vallejo | GC | 2018-11-13 | 2 |

(2017-194134)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|---------------|--|--|------------------|--|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Ivone Von Lippke | | | | | |
| Mario Granda | | | | | |
| Luisa Maldonado | | | | | |
| 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 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 *“Tababela sector Guambi”*, tiene una consolidación del 72.72%; al inicio del proceso de regularización contaba con 28 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con años de asentamiento y 44 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 *“Tababela sector Guambi”*, 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,** el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”; (...).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*

ORDENANZA No.

normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;

Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: “(...) *Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*

Que, el 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, 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

ORDENANZA No.

ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa 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 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. 147 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,
- 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 Alcocer, 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 Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Cristina Gutiérrez, Delegada de la Dirección de Gestión del Territorio, Zona Tumbaco; Arq. Elizabeth Ortíz, 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° 14-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 “Tababela sector Guambi”, 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; 2, numeral 1, 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito;

0099
noventa y
nueve

ORDENANZA No.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5548550 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "TABABELA SECTOR GUAMBI", 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 "Tababela sector Guambi", ubicado en la parroquia Tababela (antes 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.

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

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

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Zonificación actual: | A4 (A5002-5) / |
| Lote mínimo: | 5000 m2 / |
| Forma ocupación del suelo: | (A) Aislada / |
| Uso principal del suelo: | (RN/PS) Recursos Naturales / |
| | Producción Sostenible / |
| Número de lotes: | 11 / |

ORDENANZA No.

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Clasificación del Suelo: | (SRU) Suelo Rural ✓ |
| Área útil de lotes: | 7.416,90m2 ✓ |
| Área de Protección canal de Riego | 240,35m2 ✓ |
| Área bruta del terreno (Área Total) | 7.657,25m2 ✓ |

El número total de lotes es de 11, signados del uno (1) al once (11) 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, esto es A1(A602-50); Lote mínimo: 600 m2, Forma ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso principal del suelo: (RR1) Residencial Rural 1.

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

Artículo 5.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie conforme el plano: lotes 1, 4, 5 y 6.

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 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.

Los copropietario del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Tababela sector Guambi", deberán 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.294-AT-DMGR-2017, fecha 18 de diciembre del 2017, el mismo que establece:

ORDENANZA No.

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Tababela Sector Guambi” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Tababela Sector Guambi” de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “Tababela Sector Guambi” de la Parroquia Tababela, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 “Tababela Sector Guambi”, 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.

ORDENANZA No.

- *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:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se mantengan limpias los sumideros y alcantarillas de la calle principal para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.*
- *En el mismo sentido, es importante que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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 regulación de edificabilidad específica que deberá constar en sus 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 "Tababela Sector Guambi", 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 "Tababela Sector Guambi", 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.*

ORDENANZA No.

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.*

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

Artículo 7.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Tababela sector Guambi", 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.

ORDENANZA No.

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 8.- 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.

Artículo 9.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo 10.- 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

Abg. Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de
Quito

0096
noventa y
séis

ORDENANZA No.

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 del 20...- Quito,

Abg. 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

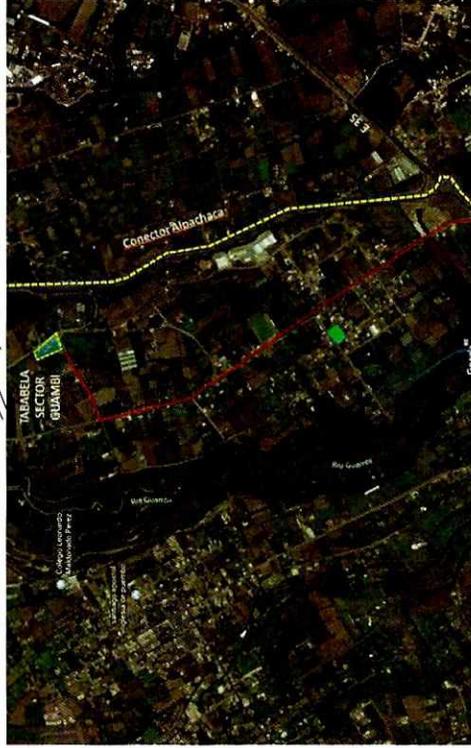
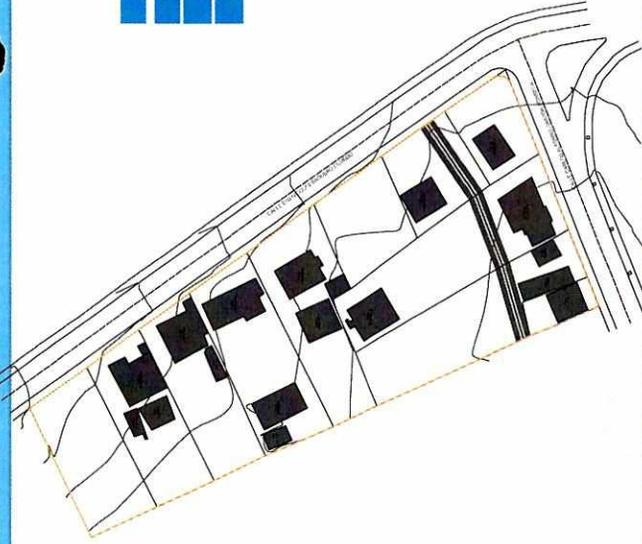
.- Distrito Metropolitano de Quito,

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL

TABABELA SECTOR GUAMBÍ

ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO- PARROQUIA TABABELA

| | |
|---|--------|
| 1 | 163.15 |
| 4 | 388.20 |
| 5 | 495.14 |
| 6 | 503.94 |



| | | | | |
|---------------------------------|--|---------|----------------------------------|---------|
| AÑOS DE ASENTAMIENTO: | | 29 años | CONSOLIDACIÓN: | 81,81% |
| NÚMERO DE LOTES: | | 11 | POBLACIÓN BENEFICIADA: | 44 Hab. |
| ZONIFICACIÓN ACTUAL: | | | A4(A5002-5) | |
| ZONIFICACIÓN PROPUESTA: | | | A1(A602-50) | |
| LOTE MÍNIMO: | | | 600 m ² | |
| FORMA DE OCUPACION DEL SUELO: | | | (A) Aislada | |
| USO PRINCIPAL: | | | (RR1) Residencia Rural 1 | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | | | (SRU) Suelo Rural | |
| INFORME DE RIESGOS : | | | Nº. 294 AT-DMGR-2017 Riesgo Bajo | |
| ÁREA ÚTIL DE LOTES: | | | 7.416,90 m ² | |
| ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL (LOTES) | | | 240,35 m ² | DD Y AA |
| ÁREA BRUTA TOTAL: | | | 7.657,25 m ² | UERB-OC |

| Obras de Infraestructura Existentes: | Obras Civiles Ejecutadas : |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Agua Potable | 100 % Calzada |
| Alcantarillado | 100 % Aceras |
| Energía Eléctrica | 100 % Bordillos |
| | N/A |
| | N/A |
| | N/A |

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No.

A

0036

Mauricio Rodas Espinel

Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-194134

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5548550, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Tababela Sector Guambi"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-0034 de Enero 02 de 2018, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5548550 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado ""Tababela Sector Guambi"".

Con este antecedente, expreso a usted que el referido proyecto corresponde a la iniciativa del Ejecutivo Metropolitano; en consecuencia, se servirá remitirlo a la Comisión pertinente para el trámite de ley que corresponda.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 19 ENE 2018 Hora: 13:38

NE HOJAS: DOS
Recibido por: *[Firma]*

- 123 -

revisado y
remite C.V. Saúl

Oficio No.: SG- 0269
Quito D.M., 23 ENE. 2018
Ticket GDOC: 2017-194134

Señora
Ivone Von Lippke
Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5548550, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Tababela Sector Guambi", a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0036, de 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 19 de enero del mismo año, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5548550, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Tababela Sector Guambi", a favor de sus copropietarios; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- El proyecto normativo no contiene disposiciones reformativas ni derogatorias, por no haberse identificado normativa relacionada con dicho asentamiento.

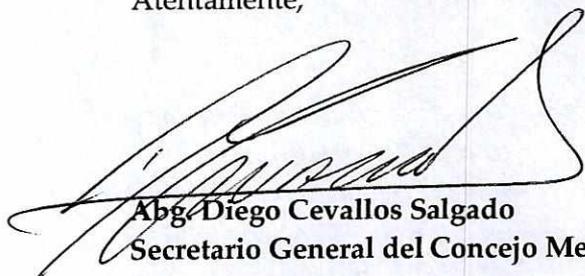
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución

de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en un plazo máximo de 15 días.

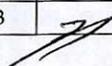
Finalmente, se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

| Acción: | Responsable: | Unidad: | Fecha: | Sumilla: |
|----------------|--------------|------------|------------|--|
| Elaborado por: | D. Cevallos | Secretaría | 2018-01-23 |  |

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 7: Unidad Especial Regula Tu Barrio

**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-1826-2017 de 28 de diciembre de 2017, a fojas 120 del expediente, remite el expediente íntegro No. 79-ZT correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Tababela Sector Guambi", ubicado en la Parroquia de Tababela, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.
- 1.2. Mediante oficio No. A0036 de 18 de enero de 2018, a fojas 123 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-0269 de 23 de enero de 2018, a fojas 124 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° 14-UERB-OC-SOLT-2017, a fojas 102-108 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:



db

“(...)

| | | | |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Cambio de Zonificación | APLICA (SI-NO) | Zonificación: | A1 (A602-50) |
| | SI | Lote Mínimo: | 600 m2 |
| | | Formas de Ocupación: | (A) Aislada |
| | | Uso principal del suelo: | (RR1) Residencial Rural 1 |

“(...)”

2.2. Mediante Informe Técnico N° 294-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1313, de 18 de diciembre de 2017, a fojas 17 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 “Tababela Sector Guambi” de la Parroquia Tababela, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Tababela Sector Guambi” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Tababela Sector Guambi” de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “Tababela Sector Guambi” de la Parroquia Tababela, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída de piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 “Tababela Sector Guambi”, 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 5548550 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Tababela Sector Guambi", a favor de sus copropietarios y asigne a los lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a A1 (A602-50), Lote mínimo 600 m²; Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada; Uso Principal del Suelo (RR1) Residencial Rural 1. Los lotes fraccionados mantendrán la clasificación del suelo vigente esto es (SRU) Suelo Rural.

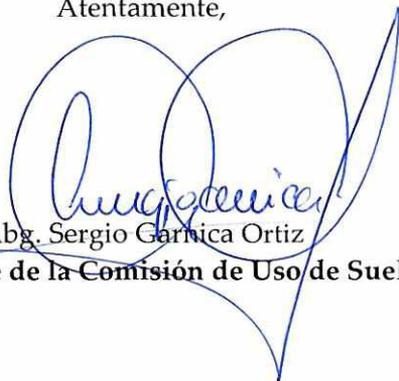
Se aprueban por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 1, 4, 5 y 6.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el Informe N° 14-UERB-OC-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 294-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1313, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

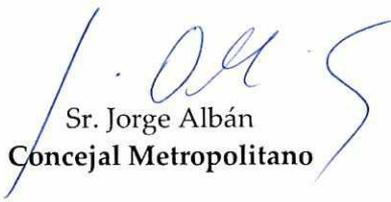
Se deja expresa constancia que la estructura sismoresistente de las edificaciones presentes y futuras, así como la ejecución de las obras de mitigación serán de exclusiva responsabilidad de los moradores del barrio.

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

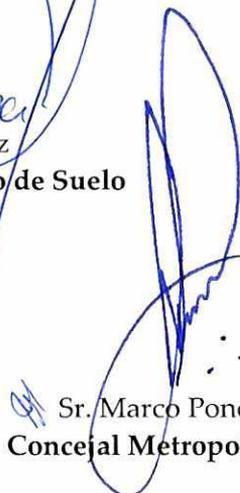
Atentamente,



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 | 2018-08-02 |  |
| Revisado por: | R. Delgado | GC | 2018-08-02 |  |

(2017-194134)

178

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | |
|---|---------------|---|--|
| Registro Entrega Expedientes | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | Fecha devolución |
| Abg. Sergio Garnica Ortiz | 2-8-18 |  | 24-08-2018  |
| Sr. Jorge Albán | 24-8-18 |  | 28-8-18  |
| Sr. Marco Ponce | 28-8-18 |  | 29-8-18  |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | Fecha | | Recepción |

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "TABABELA SECTOR GUAMBI", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

**EXPEDIENTE N° 79 ZT
 INFORME N°. 14-UERB-OC-SOLT-2017**

UBICACIÓN:

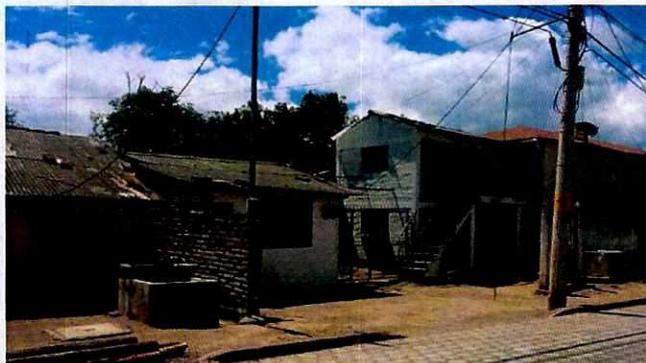


ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:

TABABELA SECTOR GUAMBI

Parroquia: TABABELA
 Barrio/Sector: GUAMBI
 Administración Municipal: TUMBACO

| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|
| — Drenajes | ■ Protec Beaterio | ■ Resid Urbano 1 | ■ Resid Rural 2 |
| □ Lotes | ■ Industrial 2 | ■ Resid Urbano 2 | ■ P. Econ/Conser. Patri. N |
| USO_RUQ_VI | ■ Industrial 3 | ■ Resid Urbano 3 | ■ RN/Prod. Sostenible |
| ■ Agrícola Resid. | ■ Industrial 4 | ■ Resid Urbano 1A | ■ RNNR |
| ■ Área promoción | ■ Patrimonial | ■ Resid Urbano 1QT | |
| ■ Equipamiento | ■ Multiple | ■ Resid Rural 1 | |



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "Tababela Sector Guambi", surge de las ventas de derechos y acciones realizadas por parte de los herederos de las señoras Josefa Rodríguez, Zoila Rosa y Lucila Sampedro Rodríguez, quienes consolidaron el asentamiento y actualmente cuentan con una consolidación aproximada del 72.72%, en relación a las construcciones existentes en los lotes del predio.

De la inspección realizada por la UERB-OC, se determinó que el asentamiento, ha logrado obtener los servicios básicos, puesto que todos los lotes colindan con vías públicas, es decir tienen alcantarillado, agua potable y medidores de luz individuales; adicionalmente se menciona que las vías públicas aledañas del sector se encuentran culminadas.

Se recomienda que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, sea considerado de interés social en razón de que el 70% de los moradores no cuentan con un trabajo estable, se dedican a la agricultura, quehaceres domésticos, albañilería y jornaleros. Al no tener empleo estable el 60% de los moradores manifiestan su dificultad para cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación y salud.

El asentamiento no cuenta con un espacio para el área verde, puesto q se ubica en la parte más consolidada de la parroquia de Tababela.

El principal objetivo del asentamiento es poder contar con una seguridad jurídica, por lo cual se organizaron de forma Ad-HOC para iniciar un proceso de regularización; eligiendo al Sr. César San Pedro como representante para el proceso de regularización.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el análisis legal.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

| | |
|--|---|
| ASENTAMIENTO DENOMINADO: | TABABELA SECTOR GUAMBI |
| TIPO DE ORGANIZACIÓN: | AD-HOC |
| PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL: | Sr. Segundo Sampedro |
| AÑOS DE ASENTAMIENTO: | 28 años |
| CONSOLIDACION: | 72.72 % |
| Nº DE LOTES: | 11 |
| No. COPROPIETARIOS | 11 |
| POBLACIÓN BENEFICIARIA: | 44 |
| DOCUMENTOS ANEXOS: | <ul style="list-style-type: none"> • Acta Asamblea, de fecha 25 de octubre del 2017, mediante la cual el asentamiento elige a su representante. • Listado de Copropietarios |

INFORME LEGAL

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO
 "TABABELA SECTOR GUAMBI"**

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "TABABELA SECTOR GUAMBI", se encuentra asentado sobre un macro Lote de terreno, situado en la

Parroquia Tababela (antes Yaruquí), conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

INMUEBLE, UBICADO EN EL SECTOR GUAMBI

LINDEROS:

NORTE.- lote número treinta y seis, hoy de Humberto Vaca, zanja propia.

SUR.- carretera Puembo Yaruquí.

ORIENTE.- calle pública.

OCCIDENTE.- lote número treinta y nueve, hoy de Carlos Garzón, zanja propia del lote vendido.

SUPERFICIE.- 7.500m²

PROPIETARIOS:

1. CARMEN ALEXANDRA PASTILLO HURTADO.
CARLOS GEOVANNY PASTILLO HURTADO
JUAN DAVID PASTILLO HURTADO.
2. JOSE ABEL NAVARRETE SAMPEDRO, casado.
CARLOS OSWALDO AYALA SAMPEDRO.
MARIA UBALDINA NAVARRETE SAMPEDRO, casada. La nuda propiedad.
3. SEGUNDO CESAR SAMPEDRO, casado.
4. MAGDALENA NICOLASA LANDAZURI SAMPEDRO, casado
ROSA MARIA LANDAZURI SAMPEDRO, casada.
5. JOSEFA ISABEL SAMPEDRO, casada.
6. JOSEFA RODRIGUEZ VIUDA DE SAMPEDRO
ZOILA ROSA Y LUCILA SAMPEDRO RODRÍGUEZ

ANTECEDENTE Y FORMAS DE ADQUISICION.-

1. Mediante escritura celebrada el 8 de octubre de 2001, ante el Notario Sexto de Quito, Dr. Héctor Vallejo, inscrita el **5 de junio de 2009**, María Rosario Sampedro, casada, VENDE a CARMEN ALEXANDRA PASTILLO HURTADO, CARLOS GEOVANNY PASTILLO HURTADO Y JUAN DAVID PASTILLO HURTADO, solteros, menores de edad, representados por su padre Juan Pastillo, el 2.23% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno como cuerpo cierto de 7.500m². situado en la parroquia de Yaruquí.

2. Mediante escritura celebrada el 17 de noviembre de 1989, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el **9 de enero de 1990**, Laura Lucila Sampedro Rodríguez, VENDE a MARIA UBALDINA NAVARRETE SAMPEDRO, casada, JOSE ABEL NAVARRETE SAMPEDRO, casado, CARLOS OSWALDO AYALA SAMPEDRO, casado, proindiviso y en partes iguales las tres terceras partes de los derechos y acciones del equivalente al setenta y cinco por ciento sobre el 25% que la vendedora los tiene fincados en el lote de terreno como cuerpo cierto de 7.500m²., situado en la parroquia de Yaruqui.
3. Mediante escritura celebrada el 17 de noviembre de 1989, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el **9 de enero de 1990**, Laura Lucila Sampedro Rodríguez, VENDE a SEGUNDO CESAR SAMPEDRO, casado, los derechos y acciones del equivalente al veinte y cinco por ciento esto es el 25% fincados en el lote de terreno como cuerpo cierto de 7.500m²., situado en la parroquia de Yaruqui.
4. Mediante escritura celebrada el 22 de marzo de 1989, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el **4 de abril de 1989**, Zoila Rosa Sampedro Rodríguez, VENDE a ROSA MARIA LANDAZURI SAMPEDRO Y MAGDALENA NICOLASA LANDAZURI SAMPEDRO, en forma proindiviso y en partes iguales, derechos y acciones equivalentes al veinte y cinco por ciento fincados en el lote de terreno como cuerpo cierto de 7.500m²., situado en la parroquia de Yaruqui.
5. Mediante escritura celebrada el 26 de enero de 1989, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Nelson Galarza, inscrita el **10 de febrero de 1989**, Zoila Rosa Sampedro Rodríguez, vende a JOSEFA ISABEL SAMPEDRO, la nuda propiedad, sus derechos y acciones en el inmueble ubicado en Tababela, en la sucesión de su difunta madre Josefa Rodríguez.
6. Mediante escritura celebrada el 17 de septiembre de 1951, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Alejandro Troya, inscrita el **28 de septiembre de 1951**, Gabino Padilla y Rosario Tobar, venden a JOSEFA RODRIGUEZ VIUDA DE SAMPEDRO, el 50% derechos y acciones y las señoritas ZOILA ROSA Y LUCILA SAMPEDRO RODRÍGUEZ el otro 50% de derechos y acciones en un lote de terreno situado en la parroquia de Yaruquí hoy Tababela de una superficie de 7.500m².

6.1. Mediante Testamento abierto otorgado por **Josefa Rodríguez** viuda de Sampedro, ante el Teniente Político de la parroquia Tababela, el 19 de abril de 1975, protocolizado el 16 de mayo de 1975 ante el Notario Dr. Efraín Martínez, inscrito el 22 de mayo de 1975, se instituye y asigna como herederas a sus hijas: Luzmaría Esther, Laura Lucila, y Zoila Rosa Sampedro Rodríguez y además lega a su nieto Segundo César Sampedro y al señor Antonio Gualle sus derechos y acciones en el inmueble de Tababela.

| CERTIFICADO DE GRAVAMENES | | |
|---------------------------|--|------------|
| DESCRIPCION DEL INMUEBLE | INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR GUAMBI | |
| PARROQUIA | YARUQUI | |
| CERTIFICADO | C240334227001 | |
| FECHA | 27/01/2017 | |
| OBSERVACIONES | <p>NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR</p> <p>La señora Laura Lucila Sampedro se reserva el derecho de usufructo uso y habitación durante toda su vida.</p> <p>La vendedora señora Zoila Rosa Sampedro Rodríguez, se reserva el derecho de usufructo, uso y habitación.</p> | |
| No. | PROPIETARIOS | PORCENTAJE |
| 1 | CARMEN ALEXANDRA PASTILLO HURTADO | 2,23 |
| 2 | CARLOS GEOVANNY PASTILLO HURTADO | |
| 3 | JUAN DAVID PASTILLO HURTADO | |
| 4 | JOSE ABEL NAVARRETE SAMPEDRO | 18,75 |
| 5 | CARLOS OSWALDO AYALA SAMPEDRO Y MARIA UBALDINA NAVARRETE SAMPEDRO | |
| 6 | SEGUNDO CESAR SAMPEDRO (LA NUDA PROPIEDAD) | 25 |
| 7 | MAGDALENA NICOLASA LANDAZURI SAMPEDRO | 25 |
| 8 | ROSA MARIA LANDAZURI SAMPEDRO (LA NUDA PROPIEDAD) | 10 |
| 9 | JOSEFA ISABEL SAMPEDRO (LA NUDA PROPIEDAD) | |
| 10 | JOSEFA RODRIGUEZ VIUDA DE SAMPEDRO (DERECHOS SOBRANTES) | |
| 11 | ZOILA ROSA SAMPEDRO RODRIGUEZ | 19,02 |
| 12 | LUCILA SAMPEDRO RODRÍGUEZ | |
| TOTAL | | 100 |

| TESTAMENTO | | |
|------------|--------------|--|
| 1 | CAUSANTE | JOSEFA ISABEL RODRIGUEZ |
| | HEREDEROS | JOSE JULIO SAMPEDRO RODRIGUEZ, LUZ MARÍA, LAURA LUCILA Y ZOILA ROSA SAMPEDRO RODRIGUEZ |
| | NOTARIA | DR. EFRAIN MARTINEZ |
| | OTORGAMIENTO | 16-may-1975 |
| | INSCRIPCION | 22-may-1975 |

CONCLUSIONES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Tababela sector Guambi", se encuentra asentado sobre un macro lote ubicado en la parroquia de Tababela (antes Yaruquí), del Cantón Quito.

Adquirido Mediante escritura celebrada el 17 de septiembre de 1951, ante el Notario Décimo Séptimo de Quito, Dr. Alejandro Troya, inscrita el 28 de septiembre de 1951, Gabino Padilla y Rosario Tobar, venden a JOSEFA RODRIGUEZ VIUDA DE SAMPEDRO, el 50% derechos y acciones y las señoritas ZOILA ROSA Y LUCILA SAMPEDRO RODRÍGUEZ el otro 50% de derechos y acciones en un lote de terreno situado en la parroquia de Yaruquí hoy Tababela de una superficie de 7.500m².

Posteriormente algunos herederos realizaron varias ventas en derechos y acciones mediante escrituras legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad, en el predio ubicado en Tababela sector Guambi.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, ubicados en Tababela, 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

| | |
|--------------------------------|--|
| Nº de Predio: | 5548550 ✓ |
| Clave Catastral: | 11331 02 002 ✓ |
| REGULACIONES SEGÚN IRM. | |
| Zonificación: | A4 (A5002-5) ✓ |
| Lote mínimo: | 5000 m ² ✓ |
| Forma de Ocupación del suelo | (A) Aislada ✓ |
| Uso principal del suelo: | (RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible ✓ |

he v. Baldo

| | | | | | | | | |
|---|---|---|------------------|---------------------------|----------------|------|--------------|------|
| Clasificación del Suelo: | (SRU) Suelo Rural ✓ | | | | | | | |
| Cambio de Zonificación: | APLICA (SI - NO) | Zonificación: | | A1(A602-50) | | | | |
| | SI | Lote mínimo: | | 600m ² | | | | |
| | | Formas de Ocupación: | | (A) Aislada | | | | |
| | | Uso principal del suelo: | | (RR1) Residencial Rural 1 | | | | |
| Cambio Clasificación del Suelo: | NO | Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural | | | | | | |
| Número de lotes | 11 | | | | | | | |
| Consolidación: | 72.72% | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzadas | N/A | Aceras | N/A | Bordillos | N/A |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 100% | Alcantarillado | 100% | Electricidad | 100% |
| Anchos de vías y Pasajes | CALLE CARLOS ALFONSO GARZÓN FONSECA (PÚBLICA) 12.00m CALLE E1G NICOLAS BAQUERO OLMEDO (PÚBLICA) 12.00m | | | | | | | |
| Área Útil de Lotes | 7.416,90 | | m ² . | 96,86% | | | | |
| Área de Protección Canal de Riego | 240,35 | | m ² | 3.14% | | | | |
| Área bruta del terreno(Área Total) | 7.657,25 | | m ² . | 100% | | | | |

| Se aprueba lotes que no tienen el área mínima: | | | |
|--|------|---|------------------------|
| EXCEPCIONES | LOTE | | ÁREA (m ²) |
| | 1 | ✓ | 163.15 ✓ |
| | 4 | ✓ | 388.20 ✓ |
| | 5 | ✓ | 495.14 ✓ |
| | 6 | ✓ | 503.94 ✓ |

| | |
|-----------------------|--|
| ANEXO TÉCNICO: | INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA: <ul style="list-style-type: none">• Informes de Regulación Metropolitana N° 645758, de fecha 05 de Diciembre 2017. ✓ PLANOS: <ul style="list-style-type: none">• Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas y ubicación, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes con fecha Diciembre 2017. ✓• 1 CD con archivo digital. INFORME DE NOMENCLATURA: <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° 901-GP004651, con fecha 15 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas ✓ INFORME TÉCNICO UERB: <ul style="list-style-type: none">• Informe Técnico N° 14-UERB-OC-2017 de fecha 26 de Octubre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. ✓ INFORMES REPLANTEO VIAL: <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° AMZT-2017-0001184, con fecha 17 de Mayo del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco. ✓ INFORMES DMC: <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° DMC-UFAC-13179, con fecha 27 de noviembre del 2017, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. 1968 del 27 de noviembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. ✓ INFORME DMGR: <ul style="list-style-type: none">• Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-1313, de fecha 18 de diciembre de 2017 e Informe No.294-AT-DMGR-2017, fecha 18 de diciembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. ✓ |
|-----------------------|--|

CONCLUSIONES:

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

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.294-AT-DMGR-2017, fecha 18 de diciembre 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 "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Tababela Sector Guambi" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 "Tababela Sector Guambi", 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se mantengan limpias los sumideros y alcantarillas de la calle principal para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.*
- *En el mismo sentido, es importante que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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 regulación de edificabilidad específica que deberá constar en sus 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 "Tababela Sector Guambi", 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 "Tababela Sector Guambi", 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.*

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 de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Tababela Sector Guambi" 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 A4 (A5002-5); Lote mínimo 5000m; (A) Aislada; (RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible; a A1(A602-50), Lote mínimo 600m², (A) Aislada, (RR1) Residencial Rural 1. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 1, 4, 5, 6.

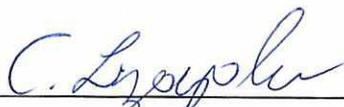
ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "TABABELA SECTOR GUAMBI", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. 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."

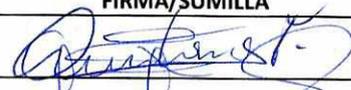
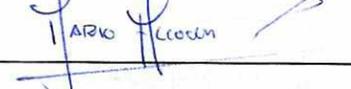
SOLICITUD:

- 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 Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "TABABELA SECTOR GUAMBI", parroquia "Tababela", 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 | 21/12/2017 |  |
| ELABORADO POR: | ARQ. PABLO ALCO CER RESPONSABLE TÉCNICO | 21/12/2017 |  |

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 06/12/2017

0016
deceis

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

| Coordenadas WGS 84/UTM 17S | Administración Zonal | Parroquia | Nombre del barrio |
|--|----------------------|-----------|------------------------|
| X: 795448; Y: 9980959 Z: 2458 msnm aprox. | TUMBACO | TABABELA | TABABELA SECTOR GUAMBI |

| Dirección | Condición del barrio | Solicitud (Ref. Oficio) | Ticket N° |
|---|--|-------------------------|-------------|
| CALLE NICOLÁS BAQUERO Y CALLE CARLOS GARZÓN | Regular | OF. No.UERB-1529-2017 | 2017-162260 |
| | Irregular | | |
| | En proceso de regularización | | |
| Datos del área evaluada | Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "TABABELA SECTOR GUAMBI" Clave catastral: 11331 02 002 Numero predial: 5548550 | | |

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

| Ítem | Descripción |
|---|---|
| Área | 11 lotes de AHHYC "TABABELA SECTOR GUAMBI" con un área total de 7662.75 m ² según escritura en IRM. |
| PUOS | Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo Recursos Naturales /Producción Sostenible en todos los lotes |
| Relieve | El barrio donde está asentado se localiza dentro de la parroquia Tababela. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2455 m.s.n.m. y las 2459 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 4 metros. El terreno presenta superficies planas o casi planas. Con una inclinación que va desde los 0 a 5% o hasta 2.5 grados en su superficie. |
| Número de Edificaciones | 16 edificaciones, 9 lotes edificadas, con una consolidación del 82% aproximadamente. |
| Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Media agua (Construcción informal)/Otro (especificar) | 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, por lo cual, respecto a algunos de los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción no pudieron ser identificados. Dentro del área en análisis se observaron estructuras con las siguientes características: 1. Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de pórticos de madera y mampostería de bloque fijado con mortero, la cubierta consta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 2. Edificaciones de una planta, formadas con sistemas de muros portantes de ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 3. Edificaciones de una planta, construidas con puntales y paredes de madera, la cubierta de igual manera consta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 4. Edificaciones de dos plantas, conformadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, la primera planta cuenta con una losa de hormigón armado y la planta superior con una cubierta formada con correas de madera y planchas de fibrocemento, que están fijadas con pernos y presionadas empíricamente con ladrillo, la mampostería es de ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua). 5. Edificaciones de dos plantas, en las cuales la primera planta constan con sistemas de pórticos (vigas y columnas) de hormigón armado, losa de hormigón armado y mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua); mientras que la segunda planta cuenta con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque fijado con mortero, y cubierta con correas de madera que soportan planchas de fibrocemento. |

GA ER LA JO CR

| | | | | | |
|--|---|---------------------|--|---|-----------------------|
| | 6. Edificaciones de una y dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, losas de hormigón armado, mampostería de bloque/ladrillo fijado con mortero | | | | |
| | Edificaciones en proceso de construcción, observándose el acero de refuerzo de las columnas y parcialmente con mampostería de bloque fijado con mortero (arena, cemento, agua). | | | | |
| | Cerramientos conformados con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque, ladrillo, piedra fijados con mortero. | | | | |
| Estado de la edificación | Muy bueno (%) | Bueno (%) | Regular (%) | Malo (%) | |
| | | 60 | 30 | 10 | |
| Materiales predominantes de la edificación | Piso-entrepiso (sistema estructural) | | Paredes | Cubierta | |
| | Sistema de pórticos (columnas, vigas) y losas de hormigón armado. | | Mampostería de bloques y ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua). Paredes de madera. | Losa de hormigón armado. | |
| | Sistemas de pórticos (vigas, columna) de madera. | | | Cubierta formada con correas de madera y planchas de fibrocemento/zinc, que están fijadas con pernos y presionadas empíricamente con ladrillo y teja. | |
| | Paredes portantes de bloque y ladrillo fijado con mortero (arena, cemento, agua). | | | | |
| Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación) | Vivienda | | | | |
| Existencia de servicios básicos (sí/no) | Energía eléctrica | Agua potable | Alcantarillado sanitario | Alcantarillado Pluvial | Telefonía fija |
| | SÍ | SI | SI | SI | SI |
| Otro tipo de información física relevante | Todas las calles colindantes al barrio cuentan con bordillos y las aceras han sido ejecutadas parcialmente, adicionalmente sus calzadas se encuentran adoquinadas y cuentan con obras básicas para el manejo de escorrentías. | | | | |

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2015 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado casos dentro de un diámetro de 500 metros del AHHYC Tababela Sector Guambi.

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: geomorfología, litología (tipo de suelos y rocas), pendiente, vegetación y humedad del suelo, adicionalmente, hay 2 factores principales que pueden desencadenar o detonar posibles deslizamientos: lluvias intensas y sismos.

El AHHYC "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela 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 (cenizas consolidadas), 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 sector donde se ubica el AHHYC "Tababela Sector Guambi" presenta pendientes bajas (< 3 grados), todo el sector cuenta con un sistema de alcantarillado, agua y luz eléctrica. Por otro lado, la calle principal está adoquinada en su totalidad mientras que los pasajes son de tierra afirmada y no cuentan con un sistema de control de agua de escorrentía pluvial.

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

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 de Quito es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se divide en dos componentes: 1) fallas inversas que se prolongan aproximadamente 60 km en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente; 2) fallas de rumbo dextrales ubicadas al nororiente del DMQ, desde Cumbayá hasta Guayllabamba, extendiéndose aproximadamente 36 km en sentido Suroeste-Noreste.

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 Tababela, 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.

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).

Debido a la ubicación del AHHYC "Tababela Sector Guambi" 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**.

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que todo el asentamiento humano "Tababela Sector Guambi" presenta condiciones locales bajas de exposición ante deslizamientos, caída de rocas o flujos de lodo/escombros.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "Tababela Sector Guambi" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico de magnitud alta, especialmente si el epicentro estuviera localizado en la zona de los Valles del DMQ (Chillos, Tumbaco-Cumbayá).

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

5.2 Vulnerabilidad Física

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

- Por movimientos en masa: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa se determinó en el AHHYC una vulnerabilidad física baja.
- Por eventos sísmicos: Analizando el sistema estructural de las edificaciones, irregularidades en planta y elevación, 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 que las edificaciones mencionadas en el numeral 6 del ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física moderada; y, las edificaciones de los literales 1, 2, 3, 4, 5 una vulnerabilidad física alta.
- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las edificaciones indicadas en el numeral 6 del ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física baja, las edificaciones de los literales 2, 4, 5 una vulnerabilidad física moderada; y, las edificaciones del literal 1, 3 una vulnerabilidad física alta.

Sistema Vial: Debido a que las calles colindantes al barrio cuentan con bordillos y las aceras han sido ejecutadas parcialmente, adicionalmente sus calzadas se encuentran adoquinadas y cuentan con obras básicas para el manejo de escorrentías, se determina una vulnerabilidad moderada.

0014
catorce.

5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC a regularizar "Tababela Sector Guambi" se encuentra dentro de la Parroquia Amaguaña, su población cuenta con una directiva organizada y un apoyo total de la comunidad; sin embargo su participación activa es escasa y sus relaciones con las organizaciones comunitarias y las instituciones son débiles, por lo tanto tiene poco conocimiento de los riesgos presentes y no tienen un compromiso directo frente al tema.

La población en términos generales no tiene acceso a educación superior y sus ingresos no superan 1.6 RBU (Remuneración Básica Unificada) para suplir las necesidades básicas de cada familia; adicionalmente la cobertura de los servicios públicos es total ya que poseen sistemas de distribución de energía eléctrica, agua potable, servicio de recolección de basura, teléfono fijo y servicio de alcantarillado.

Las actividades laborales son de carácter independiente, sin contar con seguro social (comercio independiente, agricultura, construcción).

Por lo anterior, se determina que el AHHYC a regularizar "Tababela Sector Guambi", presenta condiciones de **Vulnerabilidad Social Moderada** y de **Vulnerabilidad Económica Moderada**.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Tababela Sector Guambi" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza significativa, las condiciones de exposición son muy bajas, por lo que se espera poca o nula probabilidad que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Tababela Sector Guambi" de la Parroquia Tababela, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; 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 "Tababela Sector Guambi", 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se mantengan limpias los sumideros y alcantarillas de la calle principal para evitar afectación de la vía y las viviendas en caso de lluvias fuertes.
- En el mismo sentido, es importante que los propietarios/poseionarios de los lotes donde el suelo es de tierra implementen sistemas adecuados de conducción de agua lluvia al interior de su predio para prevenir erosión y desgaste del suelo.

Para el riesgo sísmico:

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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 regulación de edificabilidad específica que deberá constar en sus 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 "Tababela Sector Guambi", 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 "Tababela Sector Guambi", 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.

0013
hece.

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.

Cumplimiento de la normativa vigente:

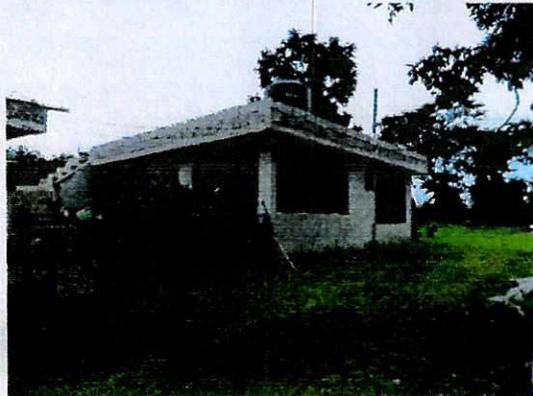
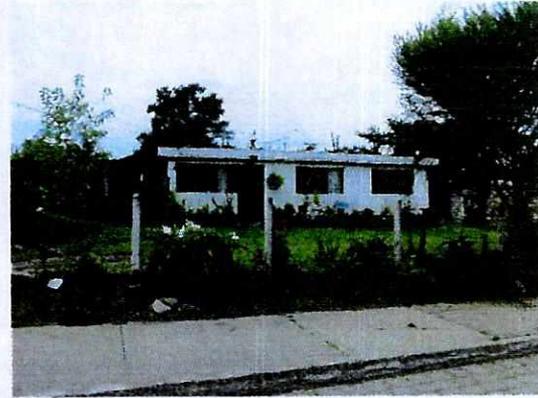
- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados 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 de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Tababela Sector Guambi" 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 Materiales de las edificaciones construidas alrededor del área en estudio.







0012
doce



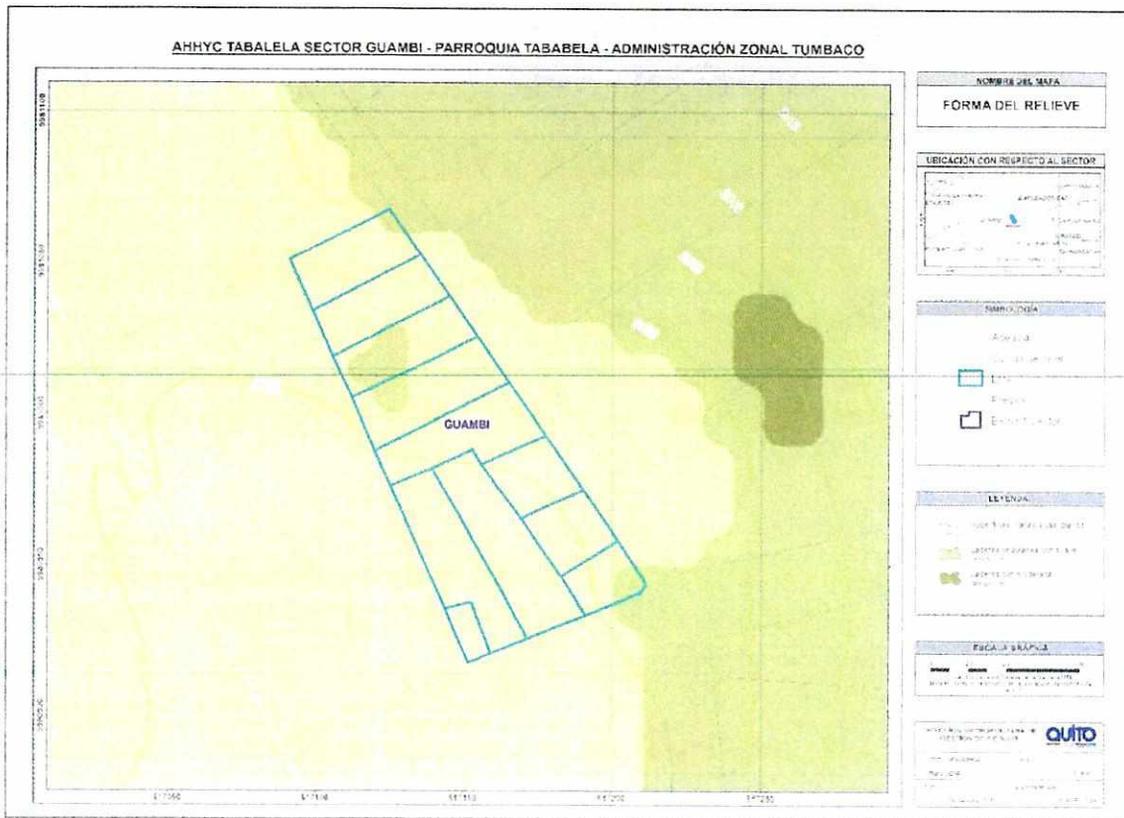
8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación y cartografía base



8.2.4 Pendientes

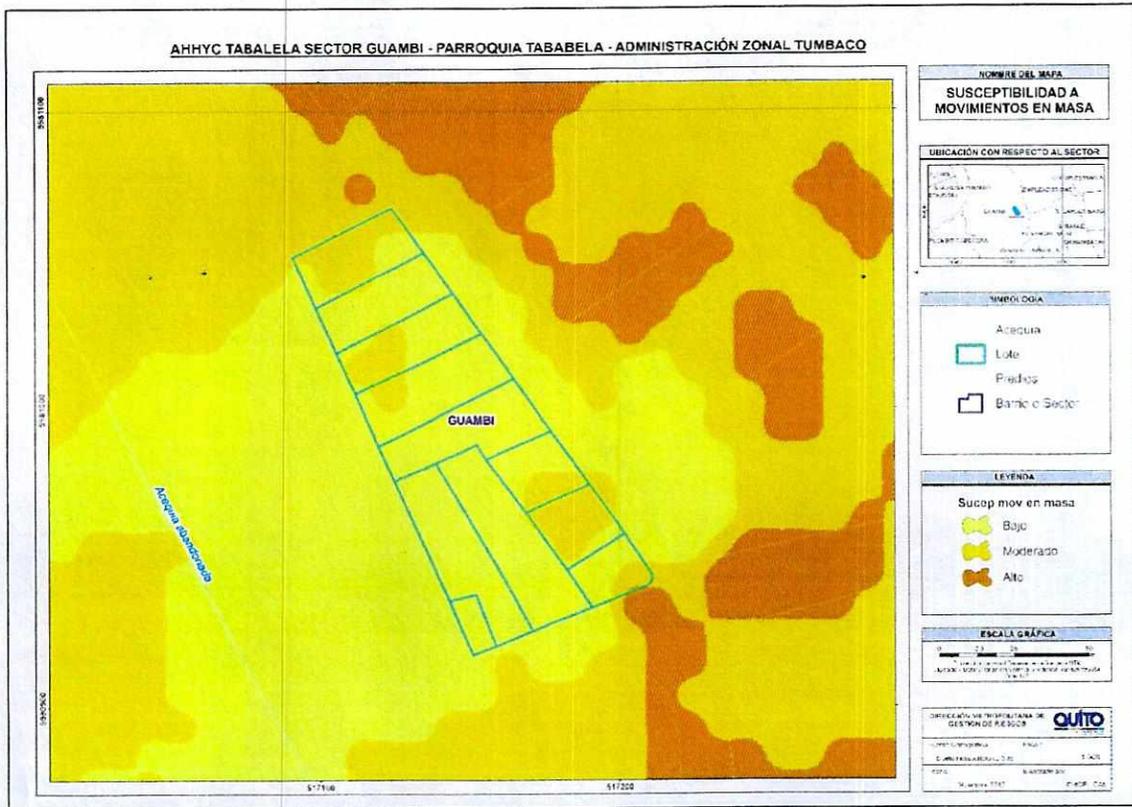
0011
Once



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

| NOMBRE | CARGO | RESPONSABILIDAD | FECHA | FIRMA |
|-------------------|--------------------------------------|--|------------|--------------------------|
| Gabriela Arellano | Ing. Geógrafa Analista de Riesgos | Elaboración de Mapas Elaboración de Informe | 2017-12-13 | <i>Gabriela Arellano</i> |
| Daysi Remachi | Ing. Civil Analista de Riesgos | Análisis estructural Elaboración de Informe | 2017-12-13 | <i>Daysi Remachi</i> |
| Luis Albán | Ing. Geólogo Analista de Riesgos | Análisis Geológico Elaboración de Informe | 2017-12-13 | <i>Luis Albán</i> |
| Jorge Ordóñez | Ing. Geólogo Coordinador | Revisión del Informe | 2017-12-15 | <i>Jorge Ordóñez</i> |
| Christian Rivera | Director DMGR | Aprobación del Informe | 2017-12-18 | <i>Christian Rivera</i> |

8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

