

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE	<i>20/11/2018</i>	<i>[Signature]</i>
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

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

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio No. UERB-1786-2017 de 19 de diciembre de 2017, a fojas 92 del expediente, suscrito por la Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se remite el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio número 5010062 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la parroquia de Calderón, a favor de sus copropietarios.
- 1.2. Mediante oficio No. A 0062 de 18 de enero de 2018, a fojas 95 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- 1.3. Con oficio No. SG-0270 de 23 de enero de 2018, a fojas 96 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. En sesión ordinaria realizada el 19 de julio de 2018, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio número 5010062 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan" ubicado en la parroquia de Calderón, a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 006-UERB-AZCA-SOLT-2017, a fojas 80-86 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 "Los Rosales de San Juan" 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 realizada el 19 de julio 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 Número 5010062 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan" ubicado en la parroquia de Calderón, a favor de sus copropietarios.

Atentamente,



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



Lic. Luisa Maldonado
Concejala Metropolitana



Sra. Alicia Ledesma
Concejala Metropolitana



Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	R. Delgado	GC	2018-09-21	

(2017-191414)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Ivone Von Lippke					
Luisa Maldonado					
Alicia Ledesma					
Renata Moreno					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

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 para regularizar la ocupación informal del suelo aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar el fraccionamiento de los lotes en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio “Los Rosales de San Juan”, tiene una consolidación del 36,36%, al inicio del proceso de regularización contaba con 7 años de existencia; sin embargo, al momento de la sanción de la presente ordenanza el asentamiento cuenta con ... años de asentamiento y 132 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 destinado a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos copropietarios cuenten con el título de dominio que garanticen su propiedad y el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio “Los Rosales de San Juan”, a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

ORDENANZA No.

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

ORDENANZA No.

identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

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

4

ORDENANZA No.

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 17 de noviembre de 2017 en la Administración Zonal Calderón, integrada por: el Ab. Henry Valencia, Administrador Zonal Calderón; Ab. Mónica Espín, Dirección Jurídica de la Administración Zonal Calderón; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Elizabeth Carrión, Delegada de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo; Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Lcda. María José Cruz, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; Luis Villamil Loor, Responsable Socio Organizativo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; Dr. Daniel Cano, Responsable Legal de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón; y, Arq. Mauricio Velasco Responsable Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N°. **006-UERB-AZCA-SOLT-2017**, de fecha 17 de noviembre de 2017, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón, 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.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NÚMERO 5010062 SOBRE LOS QUE SE ENCUENTRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: BARRIO "LOS ROSALES DE SAN JUAN", 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: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico y de los copropietarios del predio.

ORDENANZA No.


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:	A4(A5002-5) ✓
Lote mínimo:	5000 m2 ✓
Forma de Ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓
Uso principal del suelo:	(RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible ✓
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural ✓
Número de lotes:	33 ✓
Área útil de lotes:	7.026,88m2 ✓
Área verde y de equipamiento Comunal:	921,93m2 ✓
Área vías y pasajes:	1.081,98m2 ✓
Área total de lote:	9.030,79m2 ✓

El número total de lotes es de 33 signados del uno (1) al treinta y tres (33), 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 para los 33 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (RR1) Residencial Rural 1 y forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica. 

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

Artículo 5.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, un área total de 921,93 m2 del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

ORDENANZA No.

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde:	Norte:	Lote 33 ✓	9,90 m. ✓	62,10 m.	921,93m ²
		Lote 33 ✓	9,53 m. ✓		
		Propiedad Privada	42,67 m.		
	Sur:	Lote 28 ✓	8,39 m. ✓	52,39 m.	
		Lote 27 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 26 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 25 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 24 ✓	14,00 m. ✓		
	Este:	Calle N12N ✓		19,54 m.	
	Oeste:	Lote 32 ✓		9,70 m.	

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 y/o medidas 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 Calderón, 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: Barrio “Los Rosales de San Juan”, ubicado en la Parroquia Calderón, 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. 195- AT-DMGR-2017, de fecha 05 de octubre de 2017 el mismo que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Los Rosales de San Juan”, de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** *el AHHC “Los Rosales de San Juan” 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, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.*

ORDENANZA No.

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

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Los Rosales de San Juan", 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 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 de las personas (organización para la respuesta, educativa 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 Riesgo 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.

ORDENANZA No.

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.*

Para 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 constructiva 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 "Los Rosales de San Juan", 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 "Los Rosales de San Juan", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y además 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 aguas 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.*

ORDENANZA No.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación de 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 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 Ordenamiento Territorial, (PMOT); 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 riesgo naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Calderón deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.*
- *Así también la Unidad Regula Tu Barrio deberá definir si el asentamiento humano cumple el porcentaje de consolidación mínimo según lo establecido en el Art. 9 – Requisitos y Art.22 Elaboración de informes para la regularización de la Ordenanza No. 0147 que trata sobre el proceso integral de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados”*

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio “Los Rosales de San Juan”, ubicado en la Parroquia Calderón, contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de ... años de existencia, con 36,36% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

Se aprueban las vías con los siguientes anchos:

Calle "E12J" de 10,00 m ✓

Artículo 8- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, son las siguientes:

Calzadas:	100%	✓
Aceras:	100%	✓
Bordillos:	100%	✓
Agua Potable:	100%	✓
Alcantarillado	80%	✓
Energía Eléctrica:	85%	✓

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Calderón realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras civiles y de infraestructura hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras civiles y de infraestructura, los copropietarios del inmueble sobre el cual se ubica el Asentamiento Humano de hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón se sujetará a las sanciones contempladas en el Ordenamiento Jurídico Nacional y Metropolitano.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto de fraccionamiento donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón, quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras civiles y de infraestructura.

ORDENANZA No.

Artículo 13.- De la Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- Los copropietarios del predio del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", ubicado en la Parroquia Calderón, deberán protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes.

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

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

Artículo 14.- 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 produjeren 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 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

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

Ab. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de

ORDENANZA No.

Quito

Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones dede y de de 2017.- Quito,

Ab. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

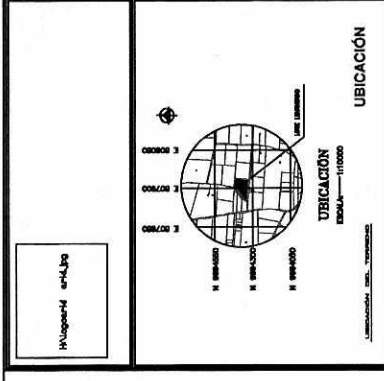
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO BARRIO "LOS ROSALES DE SAN JUAN"
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - PARROQUIA CALDERÓN**



Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	0 %	Calzada	0%
Alcantarillado	20 %	Aceras	0%
Energía Eléctrica	15 %	Bordillos	0%

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	8 años	CONSOLIDACIÓN:	36,36 %
NÚMERO DE LOTES:	33	POBLACIÓN BENEFICIADA:	132 Hab.
ZONIFICACIÓN PROPUESTA:	D3(D203-80)		
LOTE MÍNIMO:	200 m2		
FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:	(D) Sobre línea de fábrica		
USO PRINCIPAL:	(RR1) Residencial rural 1		
CLASIFICACIÓN DE SUELO:	(SRU) Suelo Rural		
INFORME DE RIESGOS :	Nº. 195 -AT-DMGR-2017 05 de octubre de 2017 RIESGO BAJO MITIGABLE		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	7.026,88 m2	% ÁREA VERDE	
ÁREA VERDE:	921,93 m2		13,12
ÁREA DE VÍAS Y PASAJES:	1.081,98 m2		
ÁREA BRUTA TOTAL:	9.030,79 m2	Derechos y Acciones	
		UJERB-AZCA	



UBICACION
 ESCALA = 1:10000

PROYECTO: **ASENTAMIENTO HUMANO DE HERRIO Y CONSOLIDADO DE LOS BARRIOS PERIFERICOS DEL BARRIO LOS ROSALES DE SAN JUAN**

PROYECTANTE: **INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS URBANOS**

REPRESENTANTE: **DR. JUAN MARTIN GARCIA, INGENIERO EN URBANISMO**

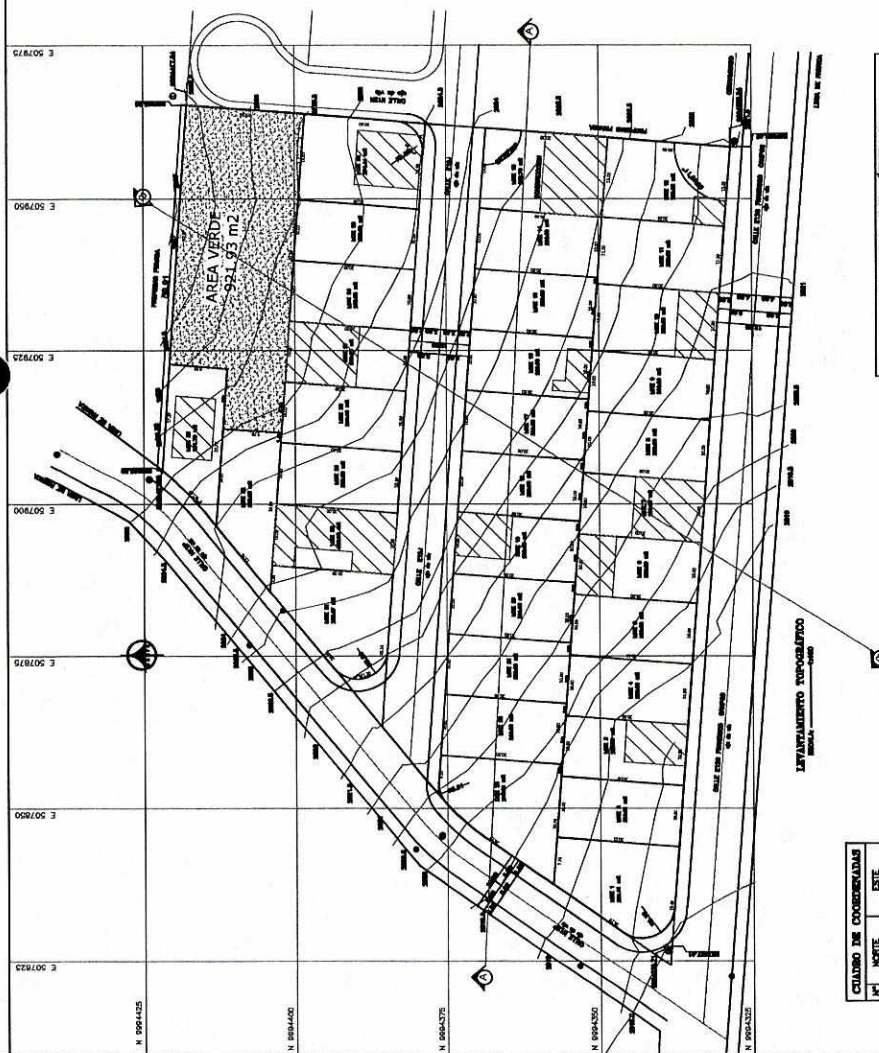
UBICACION: **IMPANTACION GENERAL CUADROS DE AREAS**

CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS CUADRO P.TOS. GPS. CORTES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL.

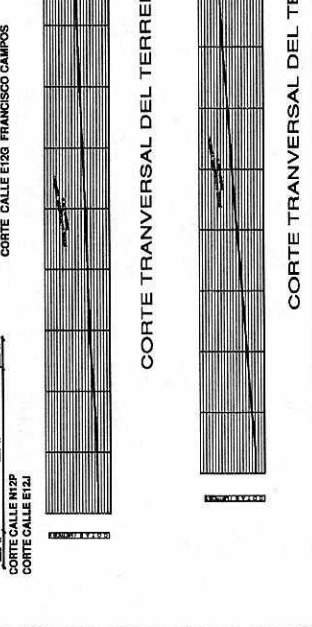
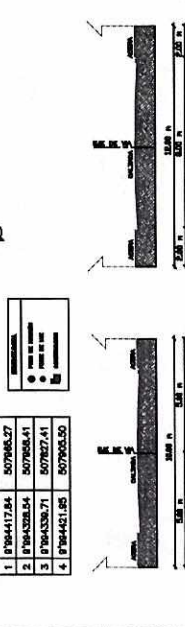
ESCALA: **AVANZA TI DE 1**

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNIT. USD	% PAGANTE	PRECIO TOTAL USD
CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS					
1	397.00	M	75.00	85%	29775.00
2	338.00	M	35.00	80%	11830.00
3	338.00	M	35.00	100%	11830.00
4	865.00	M	15.00	100%	12975.00
5	1088.00	M ²	72.00	100%	78336.00
6	2702.00	M ²	14.00	100%	37828.00
SUBTOTAL					
					118140.00
IMPORTE DE FINANCIACION					5845.70
IMPORTE Y FORMA DE PAGOS					0.00
IMPORTE TOTAL					20000.00
IMPORTE TOTAL					124650.70

ITEM	AREA	UNIDAD	PRECIO UNIT. USD	% PAGANTE	PRECIO TOTAL USD
1	397.00	M	75.00	85%	29775.00
2	338.00	M	35.00	80%	11830.00
3	338.00	M	35.00	100%	11830.00
4	865.00	M	15.00	100%	12975.00
5	1088.00	M ²	72.00	100%	78336.00
6	2702.00	M ²	14.00	100%	37828.00
SUBTOTAL					
					118140.00
IMPORTE DE FINANCIACION					5845.70
IMPORTE Y FORMA DE PAGOS					0.00
IMPORTE TOTAL					20000.00
IMPORTE TOTAL					124650.70



DESCRIPCION	AREA	PORCENTAJE
AREA OTEL	7008.88 M ²	77.81%
AREA VERDE	9241.92 M ²	10.21%
AREA DE VAS Y PASADIZOS	1081.88 M ²	11.88%
AREA DE LINDAMIENTOS	8032.78 M ²	10.00%
AREA VERDES DE FUNCION OTEL	9241.92 M ²	13.52%



CORTE TRANSVERSAL DEL TERRENO B - B

**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. La Abg. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", mediante oficio No. UERB-1786-2017 de 19 de diciembre de 2017, a fojas 92 del expediente, remite el expediente íntegro No. 223-C correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado Barrio "Los Rosales de San Juan" de la parroquia Calderón ubicado en la parroquia de Calderón, para la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito.

1.2. La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 16 de abril de 2018, analizó la petición del Director de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", para el cambio de zonificación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado mencionado en el numeral anterior y la aprobación de la Ordenanza correspondiente.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

2.1. Mediante Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico N° 006-UERB-AZLD-SOLT-2017, a fojas 80-86 del expediente, la Lcda. María José Cruz, Coordinadora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, de la Administración Zonal Calderón, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...)"

<i>Cambio de Zonificación</i>	<i>APLICA (SI-NO)</i>	<i>Zonificación</i>	<i>D3 (D203-80)</i>
		<i>Lote Mínimo</i>	<i>200 m2</i>
	<i>SI</i>	<i>Forma de Ocupación</i>	<i>(D) Sobre Línea de Fabrica</i>
		<i>Uso Principal del suelo:</i>	<i>(RR1) Residencial Rural 1</i>

"(...)"

2.2. Mediante Informe Técnico N° 195-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1075, de 06 de octubre de 2017, a fojas 8 del expediente, el Sr. Dennis Suárez Falconi, 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 Barrio "Los Rosales de San Juan" de la parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Los Rosales de San Juan" 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, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la parroquia Calderón presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la parroquia Calderón, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída de piroclastos (material solido de tamaño ceniza / lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

*Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la parroquia Calderón, 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 ordinaria realizada el 10 de abril 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; 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 Número 5010062 sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: Barrio "Los Rosales de San Juan", a favor de sus copropietarios y asigne a los 33 lotes fraccionados de dicho asentamiento el cambio de zonificación a D3 (D203-80), Área de Lote mínimo: 200m², Uso principal del suelo: (RR1) Residencial Rural 1 y forma de ocupación del suelo: (D) Sobre Línea de Fabrica; manteniendo la clasificación del suelo (SRU) Suelo Rural.

Se aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de conformidad a las especificaciones técnicas constantes en el oficio N° 006-UERB-AZLD-SOLT-2017, de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"; y, de las recomendaciones de riesgo constantes en el informe N° 195-AT-DMGR-2017, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-1075, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad. Se deja 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



Mgs. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	S. Arce	GC	2018-04-26	
Revisado por:	Y. Venegas	PGC (S)	2018-04-26	

(2017-191414)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	26-04-18		29-5-2018	
Sr. Jorge Albán	30-5-2018		30-5-2018	
Mgs. Patricio Ubidia	30-5-2018		05-6-2018	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

revisado
remitir a. C. U. Saeb,

Oficio No.: SG- 0270
Quito D.M., 23 ENE. 2018
Ticket GDOC: 2017-191414

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. 5010062, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Los Rosales de San Juan", a favor de sus copropietarios.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0062, 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. 5010062, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Los Rosales de San Juan", 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.

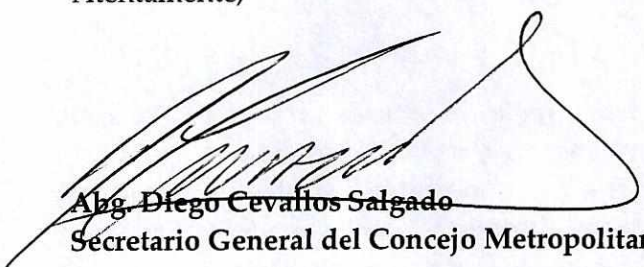
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución


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 Edificio, 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

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0062



Señor
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-191414

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5010062, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Los Rosales de San Juan"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3714 de Diciembre 26 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5010062 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Barrio "Los Rosales de San Juan"".

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,



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 16:39

Nº. HOJAS 3151E

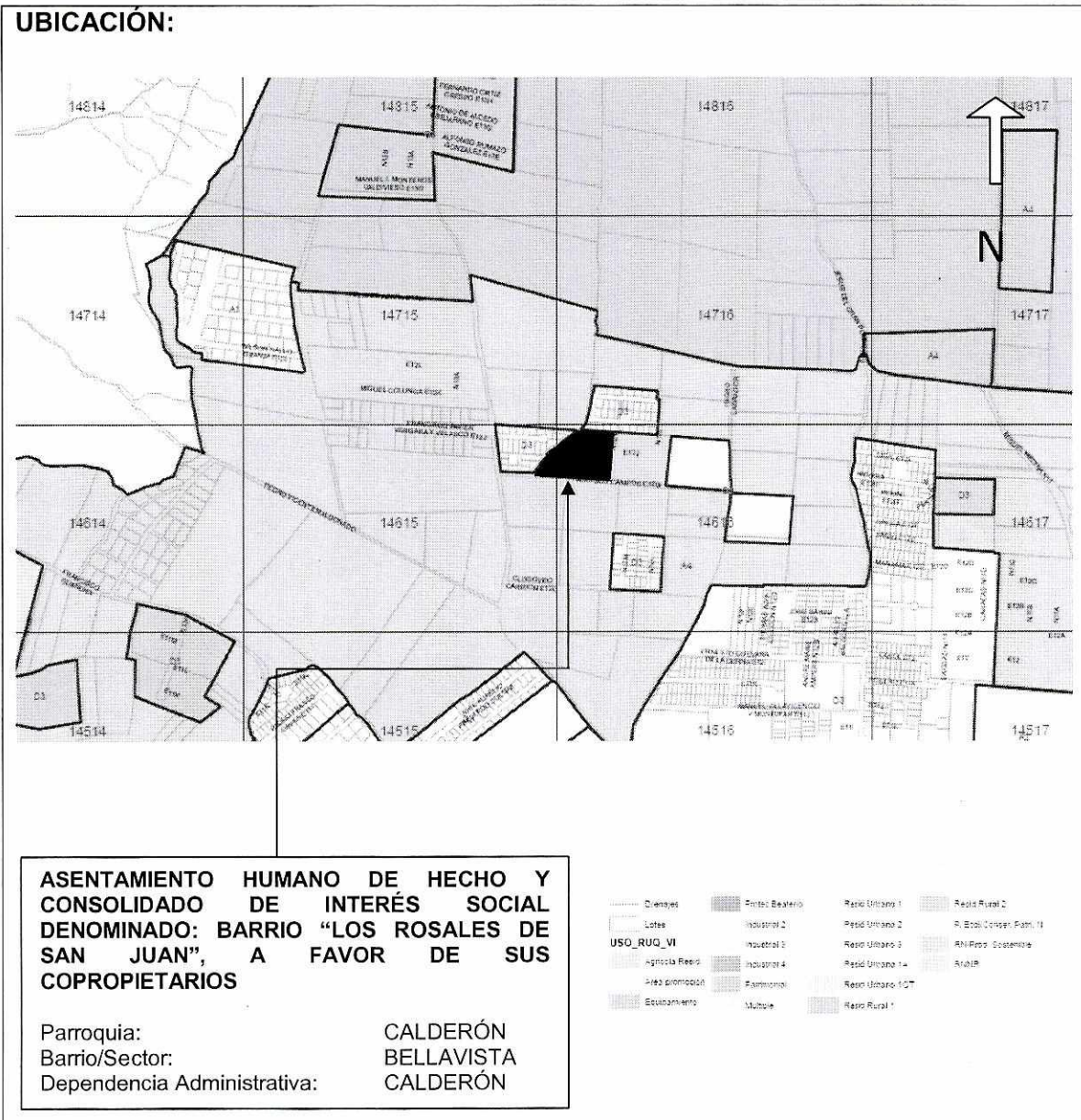
Recibido por: 

000086
OCHENTA Y SEIS

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO: BARRIO "LOS ROSALES DE SAN JUAN", A FAVOR DE
SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE N° 223-C
INFORME N° 006-UERB-AZCA-SOLT-2017**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: BARRIO "LOS ROSALES DE
SAN JUAN", A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS**

Parroquia: CALDERÓN
Barrio/Sector: BELLAVISTA
Dependencia Administrativa: CALDERÓN

Ciudad	Parcela Basal	Resid. Urbano 1	Resid. Rural 2
Lote	Industrial 2	Resid. Urbano 2	R. Escl. Conser. Patr. II
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid. Urbano 3	RN/Prop. Colectiva
Agícola Resid.	Industrial 4	Resid. Urbano 1A	Barrio
Res. promoción	Parque	Resid. Urbano 10T	
Equipamiento	Multis	Resid. Rural 1	

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia de Calderón, de la Administración Zonal Calderón.

El asentamiento, no cuenta con una organización social legalmente registrada, sin embargo de conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo a un representante para el proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **BARRIO “LOS ROSALES DE SAN JUAN”**, tiene 7 años de Asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 36.36%, puesto que de los 33 lotes existentes, 12 cuentan con viviendas.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 08 de noviembre de 2016, se desprende que la población del asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, al carecer de recursos económicos, suficientes para realizarlo; en lo que respecta a servicios básicos, cuenta con: luz eléctrica en un 15% alcantarillado en un 20% y no disponen del servicio de agua potable; además se identificó que no cuentan con obras de infraestructura tales como: calzadas, bordillos y aceras, el tipo de vivienda son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y se encuentra en obra gris.

000085
 OCHENTA Y CINCO

CONCLUSIÓN:

Del análisis realizado al asentamiento humano de hecho y consolidado se lo considera de **Interés Social**, al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 40% no poder cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar, el 30% tienen estabilidad laboral y el otro 70% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **BARRIO "LOS ROSALES DE SAN JUAN"**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	CALDERÓN
PARROQUIA:	CALDERÓN
REPRESENTANTE:	MARÍA ALBÁN
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COPROPIETARIOS / AD-HOC
NOMBRE DEL BARRIO:	LOS ROSALES DE SAN JUAN
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 AÑOS
CONSOLIDACIÓN:	36.36%
NÚMERO DE LOTES:	33
POBLACIÓN BENEFICIADA:	132

ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Solicitud de regularización por parte de la directiva AD-HOC de fecha 21 de noviembre de 2016 (ANEXO SOLICITUD).
- Autorización por parte de los moradores a un representante para los trámites de regularización de fecha 28 de marzo de 2017 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de copropietarios (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-	ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Los Rosales de San Juan", se encuentra asentado en el lote de terreno Número OCHO, ubicado en el Barrio San Juan, de la Parroquia Calderón, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha.
ESCRITURA GLOBAL.-	ESCRITURA GLOBAL.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de diciembre del 2013, ante el doctor Luis Vargas Hinojosa, Notario Séptimo del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de marzo del 2016, el señor Segundo Eduardo Gualoto Lluglluna, por sus propios derechos y en representación de: Pedro Lluglluna González, José Manuel Lluglluna González, José Cerafin Lluglluna González, todos de estado civil casados, dan en venta el Lote de Terreno signado con el número 8 , ubicado en el Barrio San Juan, Parroquia Calderón, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor de las siguientes personas: 01.- María Imerita Sandoval Noquez, soltera; 02.- Julio Rober Acaro Calva, soltero; 03.- Neri Piedad Acaro Calva, soltera; 04.- Orgel Hernan Acaro Calva, soltero; 05.- Juan de Dios Albamocho Alba, casado con Gloria Emperatriz Ulcacuango Albacura; 06.- María Rosario Albán Angulo, soltera; 07.- Miriam Azucena Carlosama Noquez, soltera; 08.- Fanny Beatriz Carlosama Yépez, casada con Segundo Geovany Chala Ponce; 09.- Segundo Raúl Carlosama Yépez, casado con María Victoria Cuascota Cabascango; 10.- Adriano Patricio Castillo Acaro, casado con Julia Ernestina Reyes Merino; 11.- Henry Oliver Chamba Chamba, soltero; José Gregorio Chincay Mendoza, soltero; 12.- José Gregorio Chinchay Mendoza, soltero; 13.- Vicente Joselito Chincay Mendoza, casado con Eudes Nancy Reyes Calva; 14.- Luis Enrique Catucuamba Males, casado con Nelly Isabel Jima Jimbo; 14.1.- Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa otorgada el 21 de febrero de 2017, ante el Dr. Gonzalo Román, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 22 de marzo de 2017, los cónyuges señores Luis Enrique Catucuamba Males y Nelly Isabel Jima Jimbo dieron en

venta el **3.225%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el No. 8 ubicado en el Barrio San Juan, Parroquia Calderón, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor de la señorita **María Magdalena Prado Quezada**, soltera.

Nota: Con la escritura mencionada los cónyuges señores Luis Enrique Catucuamba Males y Nelly Isabel Jima Jimbo vendieron todo su porcentaje.

15.- Bernarda Emérita Jimenez Guarnizo, soltera;

16.- María Inés Males Lincango, casada con Miguel Ángel Catucuamba Arias;

17.- Piedad Gisela Mejía Gavilánez, soltera;

18.- Nixon Alamiro Méndez Salas, casado con Amparo Consuelo Méndez Espinoza;

19.- Casimiro Otavalo Pilataxi, casado con Narcisa Piedad Lechón Alba;

20.- Cesar Pablo Peralta Pozo, casado con Margarita Piedad Morillo Avalos;

20.1.- Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa otorgada el 13 de octubre de 2016, ante el Dr. Gonzalo Román, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 27 de octubre de 2016, los cónyuges señores Cesar Pablo Peralta Pozo y Margarita Piedad Morillo Avalos dieron en venta el **2%** de derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el No. 8 ubicado en el Barrio San Juan, Parroquia Calderón, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor de la señorita **Nancy Yessenia Preciado Castillo**, soltera.

Nota: Con la escritura mencionada los cónyuges señores Cesar Pablo Peralta Pozo y Margarita Piedad Morillo Avalos, tienen un sobrante equivalente al 1.22%

21.- Orlando Rodrigo Pinta Pinta, viudo;

22.- María Teresa Pusay Aguirre, soltera;

23.- Martha Susana Quishpe Santacruz, soltera;

24.- Nelly Maricela Quishpe Tocachi, soltera;

25.- Erasmo Reyes Calva, soltero;

26.- Jorge Armando Rosales Narváez, divorciado;

27.- Luis Alfredo Semanate Muñoz, casado con Gloria Sandra Pérez Quilumbango;

28.- Blanca Magolita Suarez Calderón, casado con Froel Segundo Narváez Delgado;

29.- Adriana Isabel Tituaña Jima, soltera;

29.1.- Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa otorgada el 26 de junio de 2017, ante el Dr. Landivar Ramirez, Notario Cuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de julio de 2017, la señorita Adriana Isabel Tituaña Jima, soltera dio en venta

ACLARATORIA.-	<p>el 3.22% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el No. 8 ubicado en el Barrio San Juan, Parroquia Calderón, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges Segundo Salomón Tituaña Lincango y Esthela María Jima Jimbo.</p> <p>Nota: Con la escritura mencionada la señorita Adriana Isabel Tituaña Jima vendió todo su porcentaje.</p> <p>30.- María Custodia Tulcán Hernández, casada con Segundo Gabriel Chulde Guerrón; y,</p> <p>31.- Celso Octaviano Usiña López, soltero.</p> <p>ACLARATORIA.- La escritura anteriormente mencionada fue aclarada y ratificada mediante escritura pública celebrada el 25 de febrero del 2016, ante el doctor Jorge Isaac Valarezo Guerrero, Notario Quincuagésimo Cuarto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de marzo del 2016.</p>		
	SUPERFICIE Y LINDEROS GENERALES OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE ACLARATORIA	NORTE:	Con el lote 5, de propiedad de los herederos de Leónidas Usiña, hoy con el Barrio Brisas de San Juan, en una extensión de 62.40 metros
SUR:		Con la calle B, hoy con la calle Francisco Campos Sur, en una extensión 146.06 metros.	
ESTE:		Con el Lote 9, hoy con propiedad del señor Bernal Tenganan y otros, en una extensión de 92.73 metros.	
OESTE:		Con camino público, hoy con la calle norte-Oeste Plan Parcial, en una extensión de 69.25 metros.	
SUPERFICIE TOTAL:		10.000m2	
CERTIFICADO DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	FECHA	PORCENTAJE
Nancy Yessenia Preciado Castillo y Otros	C50010921001	08/02/2017	100%
GRAVAMENES.- En el certificado consta que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibiciones de enajenar.			

CONCLUSIONES:

- La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente.
- Constan de las escrituras que se encuentran en derechos y acciones, justificándose el 100% de la propiedad.

INFORME TÉCNICO

N° de predio:	5010062 ✓
Clave	14616 01 001 ✓

revisado

000083
OCENTA Y TRES

catastral:								
REGULACION SEGÚN IRM:								
Zonificación :	A4(A5002-5) ✓							
Lote mínimo:	5000 m2 ✓							
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada ✓							
Uso de suelo:	(RN/PS) Recursos naturales/Producción sostenible ✓							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural ✓							
Cambio de zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación n:	D3(203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial rural 1					
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural ✓						
Número de lotes:	33 ✓							
Consolidación:	36,36 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0%	Alcantarillado	20%	Energía eléctrica	15%
Anchos de vías y pasajes:			Calle N12P	10,00 m.	Calle pública			
	Calle E12J	10,00m.	Calle E12G	12,00 m.	Calle pública			
			Calle N12N	8,00 m.	Calle pública			
Área útil de lotes:	7.026,88 ✓ m ² .		77,81 % ✓					
Área verde:	921,93 ✓ m ² .		10,21 % ✓					
Área vías y pasajes:	1.081,98 ✓ m ² .		11,98 % ✓					

Área bruta del terreno: (Área Total)	9.030,79	m ² .	100,00%
---	-----------------	------------------	----------------

Área verde y comunal en relación al área útil de lotes	921,93	m ² .	13,12%
---	---------------	------------------	---------------

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde:	Norte:	Lote 33 ✓	9,90 m. ✓	62,10 m. ✓	921,93m ² ✓
		Lote 33 ✓	9,53 m. ✓		
		Propiedad Privada ✓	42,67 m. ✓		
	Sur:	Lote 28 ✓	8,39 m. ✓	52,39 m. ✓	
		Lote 27 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 26 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 25 ✓	10,00 m. ✓		
		Lote 24 ✓	14,00 m. ✓		
	Este:	Calle N12N ✓		19,54 m. ✓	
	Oeste:	Lote 32 ✓		9,70 m. ✓	

ANEXO TÉCNICO:	<u>INFORMES DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • EPMAPS. Cuenta No.: 704250960 ✓ • EMPRESA ELÉCTRICA QUITO. Factura No. 001-007-003018908 ✓
	<u>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Informe N° 642238. Fecha 31 de octubre del 2017. ✓
	<u>PLANOS</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Milton Ronquillo de noviembre 2017. ✓ • 1 CD con archivo digital.
	<u>INFORME TÉCNICO UERB:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N.006-UERB-AZCA-2017. Fecha 13 de noviembre de 2017, contiene el informe de Cabida y Linderos ✓

	<p>de Lote por Lote.</p> <p><u>INFORME DE VÍAS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Administración Zonal de Calderón. Dirección de Gestión del Control del Territorio. Unidad Zonal de Territorio y Vivienda. MEMORANDO UZTV No. 098-JZTV-2017- De fecha 1 de noviembre de 2017. <p><u>INFORMES DMC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Resolución No. 277-2017 de fecha 21 de julio de 2017, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, inscrita el 31 de octubre del 2017. <p><u>INFORME DE RIESGOS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° SGSG - DMGR – AT – 2017 – 1075. Fecha 6 de octubre de 2017. Informe Técnico. N. 195 AT-DMGR-2017. Fecha 5 de octubre de 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo <p><u>INFORME DE NOMENCLATURA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio No.GP-2017-228. Fecha 23 de mayo de 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
--	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina “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”.
- La zonificación se propone para los 33 lotes en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m2; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RR1) Residencial Rural 1.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Rural.
- El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio “Los Rosales de San Juan”, es un asentamiento con 6 años de existencia que cuenta con una consolidación del 36.36%, y se encuentran ubicados sobre un macro lote, el cual tiene un clasificación del suelo residencial rural 1. Por los años de asentamiento se presentan lotes entre 200 m2 y 274.44 m2 que son utilizados para vivienda por lo cual mantienen la clasificación de suelo residencial rural 1 (RR1).
- El área verde y de equipamiento comunal corresponde al 13,12 % del área útil de los lotes, que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio “Los Rosales de San Juan” entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- La Calles E12J con un ancho de 10,00 m. asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio “Los Rosales de San Juan” y pasan a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 195-AT-DMGR-2016 de fecha 05 de octubre 2017, manifiesta en el punto “6... CALIFICACIÓN DEL RIESGO, que: “La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Los Rosales de San Juan”, de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:
 - **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Los Rosales de San Juan” 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, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
 - **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Los Rosales de San Juan” de la Parroquia Calderón presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
 - **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC “Los Rosales de San Juan” de la Parroquia Calderón, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Los Rosales de San Juan”, 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 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.)

000081
DCHENTA y UND

- *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 de las personas (organización para la respuesta, educativa 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 Riesgo 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:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.*

Para 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 constructiva 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 "Los Rosales de san Juan", 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 "Los Rosales de San Juan", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y además 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 organismo 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 aguas 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 Construcción 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 de 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 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 Ordenamiento Territorial, (PMOT); 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 riesgo naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Calderón deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.*
- *Así también la Unidad Regula Tu Barrio deberá definir si el asentamiento humano cumple el porcentaje de consolidación mínimo según lo establecido en el Art. 9 – Requisitos y Art.22 Elaboración de informes para la regularización de la Ordenanza No. 0147 que trata sobre el proceso integral de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.*

000080
 Orellana




RECOMENDACIONES:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos, 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 Barrio “Los Rosales de San Juan”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Lcda. María José Cruz
COORDINADORA UERB - AZCA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil Loor RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	17/11/2017	
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	17/11/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	17/11/2017	

000007
SIETE

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB
Fecha de inspección: 05/10/2017

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 786.297; Y: 9.994.371 Z: 2820 msnm aprox.	CALDERÓN	CALDERÓN	LOS ROSALES DE SAN JUAN

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Entrada por la calle Francisco Campos	Regular	OF. No.524-UERB-2017	2017-059328
	Irregular		
	En proceso de regularización		
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "Los Rosales de San Juan" Clave catastral: 1461601001 Clave predial: 5010062		

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción				
Área	33 lotes, pertenecientes al barrio con un área total de 9.030,79m ² .				
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de tipo Recurso Naturales / Producción Sostenible en su totalidad.				
Relieve	El terreno donde está asentado se localiza al Nor oriente de la parroquia Calderón. El área evaluada está ubicada entre las cotas 2818 m.s.n.m. y los 2826 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal de 8 metros. El terreno presenta una ladera ondulada con suave pendiente. Con una inclinación que va desde los 2 a 12% o de 2,5 a 5,4 grados en su superficie.				
Número de Edificaciones	7 habitadas + 2 lotes con construcciones en etapa de construcción y volúmenes sin habilitar.				
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Med. agua (Construcción informal)/Otro (especificar)	Las edificaciones son de una y dos plantas construidas con sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón armado, mampostería de bloque y/o ladrillo unido con mortero arena-cemento. Los hierros de refuerzo verticales de columnas se encuentran sobresalidos por lo que se presume que existe proyección para la construcción de otras plantas. Las viviendas aún se encuentran en estado de construcción, faltan escaleras, enlucidos y/o acabados especialmente. Otra tipología corresponde a construcciones precarias de muros portantes de bloque trabado unidos con mortero arena-cemento, vigas de rollizos de madera sin tratar y recubiertas de planchas de fibrocemento o metálicas de zinc.				
Estado de la edificación	Muy bueno (%)	Bueno (%)	Regular (%)	Malo (%)	
			80	20	
Materiales predominantes de la edificación	Piso-entrepiso (sistema estructural)		Paredes	Cubierta	
	Sistema de pórticos de columnas, vigas y losas de hormigón. Paredes portantes de ladrillo (una vivienda)		Mampostería de bloques unidos con mortero arena-cemento	Losas de hormigón armado cubierta de planchas de fibrocemento o metálicas de zinc con vigas de madera	
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.				
Existencia de servicios básicos (sí/no)	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija
	Sí, informal	Sí, informal	no	no	no

Otro tipo de información física relevante	Existe infraestructura poco eficiente para el manejo de aguas de escorrentía al interior de los pasajes, lo cual está provocando erosión en las calles. Su acceso principal para llegar al barrio es de tierra afirmada. Las calles del barrio no cuenta con bordillos y adoquinado La energía eléctrica y agua la reciben informalmente
---	---

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 1Km del AHHC Los Rosales de San Juan.

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

	Movimiento en Masa	Sismicidad	Volcánica	Incendios Forestales
Tipo	Deslizamientos	Aceleración máxima del suelo	Caída de Ceniza	Incendios
	Bajo	Moderada-Alta	Moderada	Baja

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 AHHC "Los Rosales de San Juan" de la Parroquia Calderón está ubicado en una meseta de origen tectónico, producto de la acción del Sistema de Fallas de Quito. Al tratarse de una meseta, la pendiente del terreno es muy baja o prácticamente nula, además, el sector evaluado del asentamiento está relativamente alejado de laderas con mayores pendientes (>150 metros hacia suroeste). Respecto a la litología representativa de la zona, el suelo está constituido superficialmente por una secuencia de horizontes de origen volcánico de cenizas y lapilli de pómez (cascajo), generalmente de color café claro, con texturas limo-arenosa (ceniza) y grava (lapilli), muy poco compactados y fácilmente erosionables con agentes meteorológicos (lluvia, viento). Se ha observado que el espesor de toda esta secuencia varía entre 1,0 y 3,0 metros aproximadamente desde San Juan hasta Bellavista, incrementando hacia el Norte. Estos horizontes o capas de ceniza y lapilli, conocidos como tefras, se originaron en el último período eruptivo del Complejo Volcánico Pululahua, hace aproximadamente 2.500 a 2.300 años antes del presente, según investigaciones científicas recientes del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional, por lo que, en escala de tiempo geológico se considera que este volcán es potencialmente activo.

Según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de Baja susceptibilidad ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento o caída de bloques/rocas) en su totalidad. Así mismo, la estabilidad geomorfológica que presenta es Favorable en todo el macrolote. Con esta información se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Baja**, en el AHHC "Los Rosales de San Juan".

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

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

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han determinado que el sistema de fallas se divide en cinco segmentos principales, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Además, se estimó que el valor promedio de la aceleración máxima del terreno se aproxima a 0,4 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

Para analizar esta amenaza se enfocara el análisis de los dos principales centros volcánicos cercanos a la zona de estudio y que son considerados geológicamente activos, los mismos en un eventual escenario de erupción podrían llegar a causar daños directos al sector evaluado.

Complejo Volcánico del Pululahua

Se encuentra ubicado al NW de San Antonio de Pichincha, es un complejo volcánico que se caracteriza por presentar una composición mayormente dacítica. A diferencia de otros volcanes más famosos en el Ecuador, el Pululahua no se presenta como una gran montaña de forma cónica, sino que está conformado por varios domos de lava dispersos en una superficie de aproximadamente 40 km² y por un gran cráter de 3 – 4 km de diámetro (Andrade et al., 2002).

Debido a sus características, este centro eruptivo tiene la capacidad de generar erupciones muy violentas y de gran magnitud, en las cuales se podrían originar flujos piroclásticos y nubes de ceniza que afectarían gran parte del norte del DMQ. Sin embargo, el fenómeno volcánico que causaría mayor nivel de afectación a toda la Parroquia Calderón sería una fuerte caída de ceniza y lapilli de fragmentos de pómez y rocas volcánicas (caída de piroclastos).

Es importante mencionar que este centro volcánico está catalogado como potencialmente activo según el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional, institución que vigila y monitorea su actividad interna desde varios años, lo que significa que, en el futuro (décadas o siglos) podría iniciar un proceso de reactivación.

Caída de Piroclastos: Durante una erupción los gases y los materiales piroclásticos (ceniza, fragmentos de roca y piedra pómez) son expulsados del cráter y forman una columna eruptiva que puede alcanzar varios kilómetros de altura durante varias horas. Los fragmentos más grandes siguen trayectorias balísticas y caen cerca del cráter, mientras las partículas más finas son transportadas por el viento y

depositadas a mayor distancia, cubriendo superficies extensas alrededor del volcán, con una capa de varios milímetros o centímetros de piroclastos. La peligrosidad de este fenómeno está en función del volumen de material emitido en la erupción, la intensidad, duración de la caída, la distancia del punto de emisión, la dirección y velocidad del viento. Las caídas piroclásticas del Pululahua podría afectar una extensa región del Norte del DMQ (parroquias de San Antonio de Pichincha, Calderón, Carcelén, Cotocollao, etc.).

Volcán Guagua Pichincha

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 13 km al Occidente del límite urbano del DMQ. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. Además, hacia el lado occidental del volcán (cuenca del río Cinto) han descendido importantes flujos piroclásticos y lahares primarios asociados a estas erupciones. No obstante, el volcán Guagua Pichincha ha experimentado erupciones con índices de explosividad que han variado entre niveles 1 a 5 en los últimos 2.000 años (Robin et al., 2008), por lo que representa una amenaza importante para el DMQ, principalmente por fenómenos como fuertes caídas de ceniza.

El fenómeno volcánico que podría afectar de manera general a todo el DMQ, durante una erupción importante de este volcán es la caída de piroclastos. El nivel de afectación ante este fenómeno dependería de la magnitud de la erupción, la altura que alcance la columna eruptiva y de la dirección y velocidad del viento predominante en dicha altura, lo cual podría generar la acumulación de ceniza desde algunos milímetros hasta pocos centímetros.

Es importante mencionar que existen otros volcanes alejados del DMQ que ya causaron afectaciones por caída de ceniza en años recientes (Reventador, Noviembre de 2002).

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Debido a que la Amenaza por movimientos en masa es Baja, se considera que la exposición de todo el asentamiento humano también es baja frente a esta amenaza.

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

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 activos o potencialmente activos.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: Para Movimientos en Masa, la exposición de todos los lotes es baja, por tanto la **Vulnerabilidad también es Baja**.

Para Amenaza Sísmica, según el análisis del sistema estructural, tipo de materiales, y estado de la edificación, las 9 edificaciones habitadas presentan una **Vulnerabilidad Alta**. Es preciso mencionar también que los lotes 1, 2, 4, 5, 8, 9, 11, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 31, 32 y 33 no tienen edificaciones al momento de la inspección.

Los lotes 24 y 27 se encuentran en la etapa constructiva, al momento de la inspección se encuentran en contra pisos y columnas únicamente; por lo cual no se encuentran habitadas.

Sistema Vial: La red vial que conduce al espacio en estudio es regular 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 "Los Rosales de San Juan" se encuentra en la parte nor-oriental de la Parroquia Calderón, la población es de recursos económicos bajos a medios y no cuentan con todos los servicios básicos. También se manifiesta que poseen transporte urbano directo, el área total es de 9.030,79 m² incluyendo las 9 edificaciones, 2 lotes en etapa de construcción (sin habitar), los 22 lotes baldíos, lo que determina una consolidación del 27,27% aproximadamente.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Los Rosales de San Juan" 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, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la Parroquia Calderón presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Los Rosales de San Juan" de la Parroquia Calderón, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Los Rosales de San Juan", 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:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

Para 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 constructiva 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 "Los Rosales de San Juan", 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 "Los Rosales de San Juan", 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 Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *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 Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Calderón deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.
- Así también la Unidad Regula Tu Barrio deberá definir si el asentamiento humano cumple el porcentaje de consolidación mínimo según lo establecido en el Art. 9 – Requisitos y Art.22 Elaboración de informes para la regularización de la Ordenanza No. 0147 que trata sobre el proceso integral de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

8 SOPORTES Y ANEXOS

8.1 Respaldo fotográfico

8.1.1 Edificaciones en proceso de construcción



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas y servicios básicos en el sector





8.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

8.2.1 Ubicación



8.2.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa

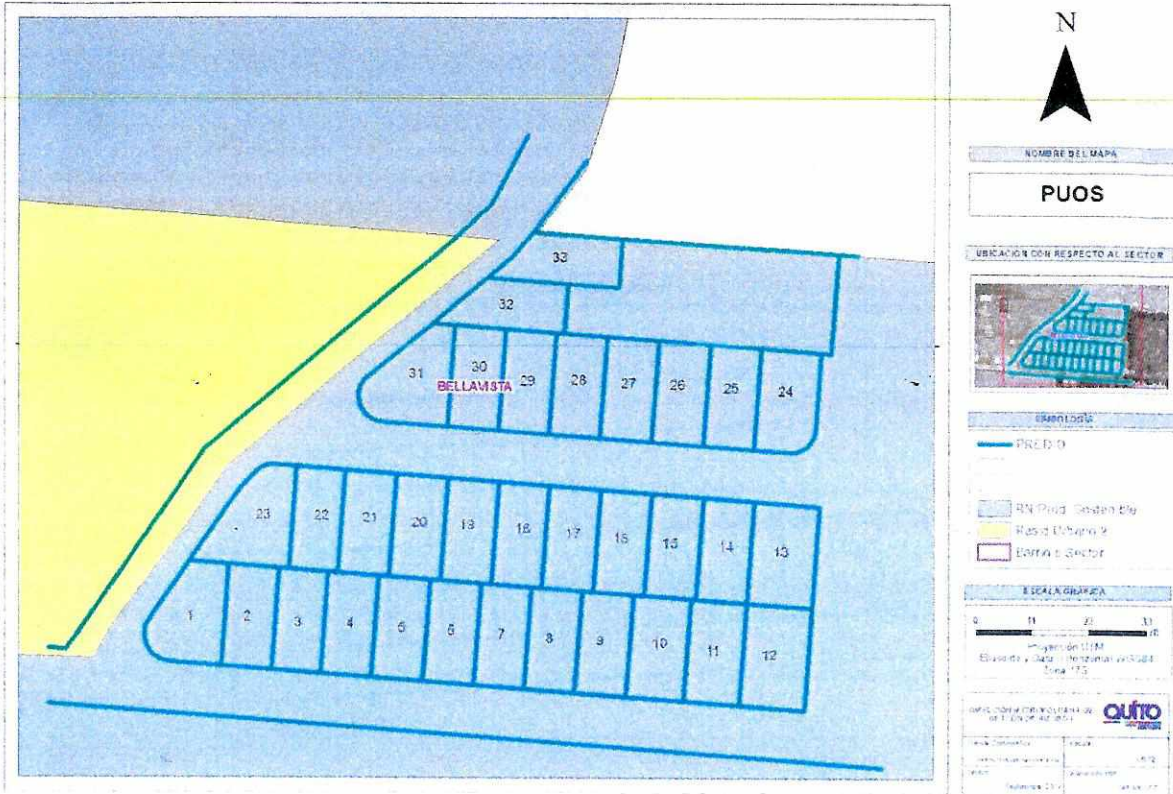


000003
TRES.

Nº.195 AT-DMGR-2017

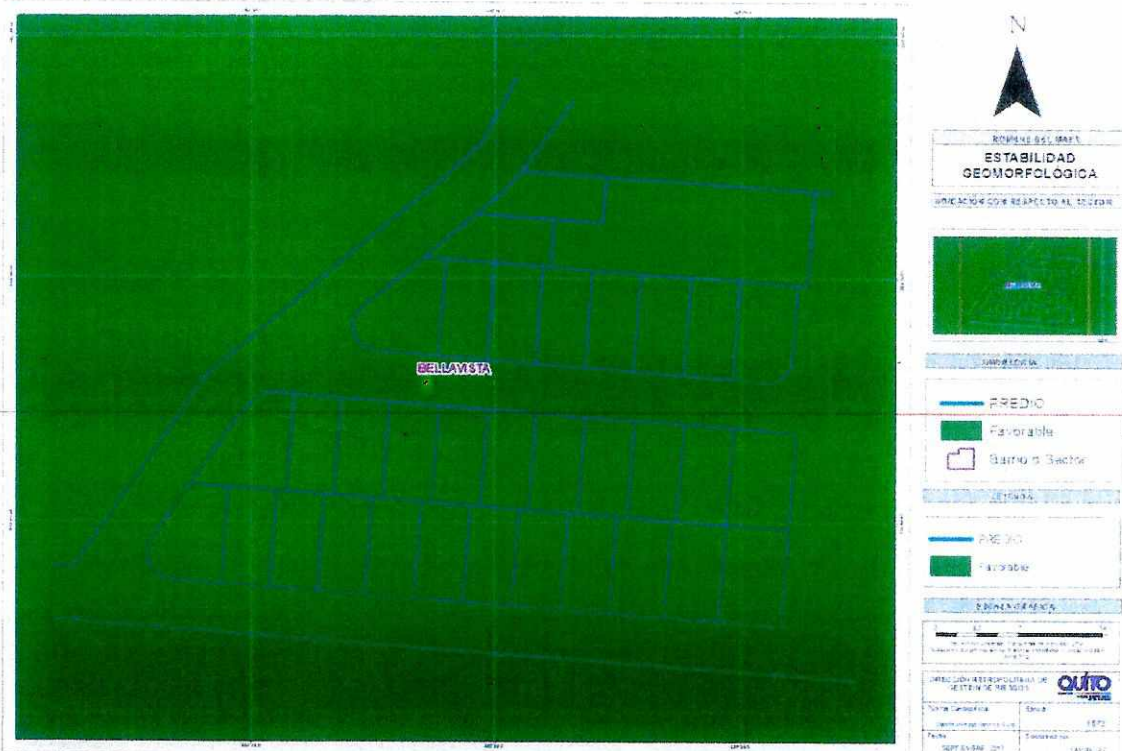
8.2.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

AHHC "LOS ROSALES DE SAN JUAN" - PARROQUIA CALDERON - AZ CALDERON



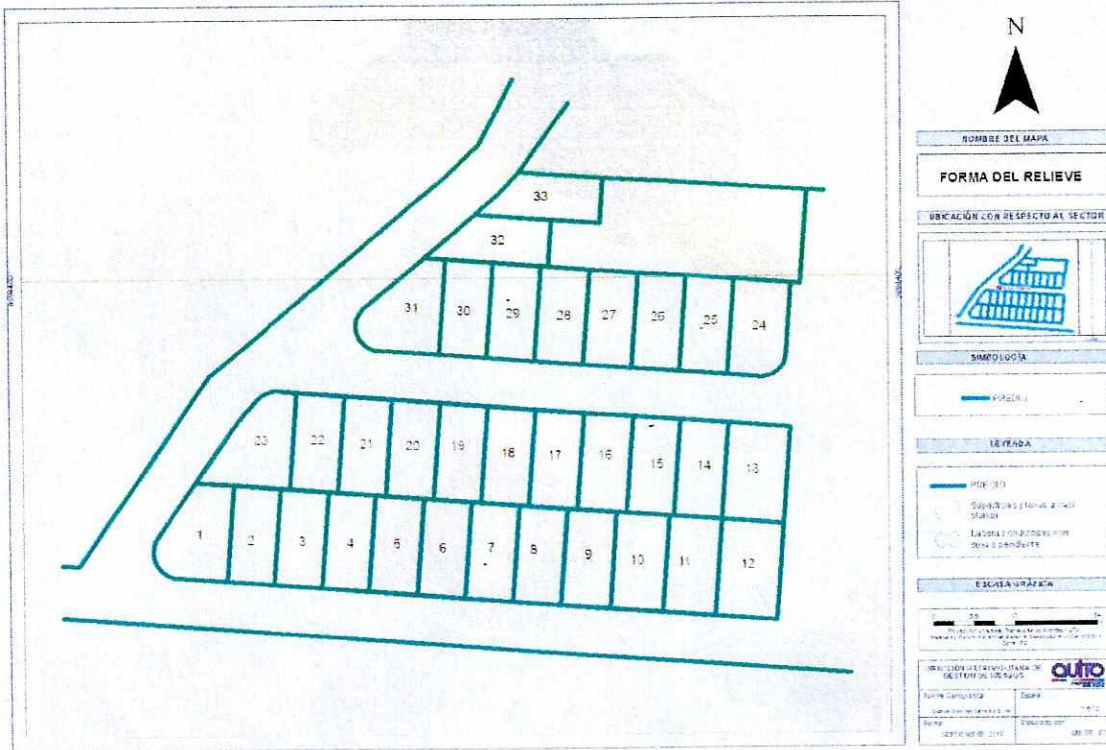
8.2.4 Estabilidad Geomorfológica

AHHC "LOS ROSALES DE SAN JUAN" - PARROQUIA CALDERON - ADMINISTRACION ZONAL CALDERON



8.2.5 Pendientes

AHHC " LOS ROSALES DE SAN JUAN - PARROQUIA CALDERON - ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERON



9 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Arq. Fabián Valencia	Técnico DMGR	Inspección Técnica; Actualización del informe.	05/10/2017	<i>Fabián Valencia</i>
Ing. Elizabeth Carrión	Técnica DMGR	Elaboración de Mapas	05/10/2017	<i>Elizabeth Carrión</i>
Ing. Jorge Ordoñez	Geólogo DMGR	Inspección Técnica; Revisión del Informe.	05/10/2017	<i>Jorge Ordoñez</i>
Cnel. Dennis Suárez	Director DMGR	Aprobación	05/10/2017	<i>Dennis Suárez</i>