

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

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- Mediante oficio No. UERB-1694-2017 de 23 de noviembre de 2017, a foja 486 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 Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado "Balcones de Bet-El", ubicado en la parroquia Guamaní.

1.2.- Mediante oficio No. A 0074 de 18 de enero de 2018, a foja 488 del expediente, el señor Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.

1.3.- Con oficio No. SG-0260 de 23 de enero de 2018, a foja 489 del expediente, el Secretario General del Concejo realiza la revisión de requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Ordenamiento Territorial, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

1.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria de 29 de junio de 2018 emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento y cambio de zonificación del predio sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Balcones de Bet-El", a favor de sus corpropietarios y Asociación Pro Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito", ubicado en la parroquia Guamaní.

1.5.- En sesión ordinaria realizada el 17 de enero de 2019, la Comisión de Ordenamiento Territorial, conoció, analizó y resolvió sobre el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Balcones de Bet-

El", a favor de sus copropietarios y Asociación Pro Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito", ubicado en la parroquia Guamaní.

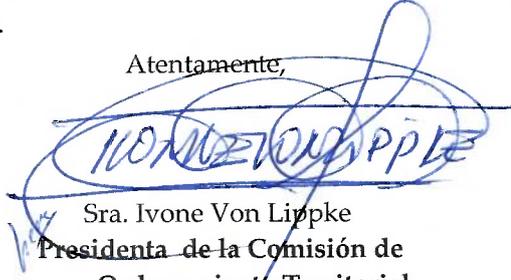
## 2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 005-UERB-Q-SOLT-2017, a fojas 465 a 480 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 "Balcones de Bet-El", a favor de sus copropietarios y Asociación Pro Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito", ubicado en la parroquia Guamaní, el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten la regularización del referido Asentamiento, el mismo que se adjunta al presente informe.

## 3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 17 de enero de 2019, 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, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0210, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5056767, sobre el que se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Balcones de Bet-El", a favor de sus copropietarios y Asociación Pro Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito", ubicado en la parroquia Guamaní.

Atentamente,



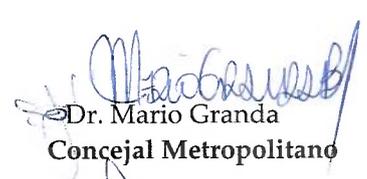
Sra. Ivone Von Lippke  
**Presidenta de la Comisión de  
Ordenamiento Territorial**



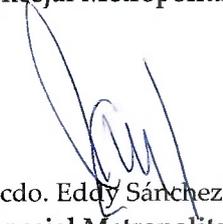
Abg. Miguel Coro  
**Concejal Metropolitano**



Dra. Renata Moreno  
**Concejala Metropolitana**



Dr. Mario Granda  
**Concejal Metropolitano**



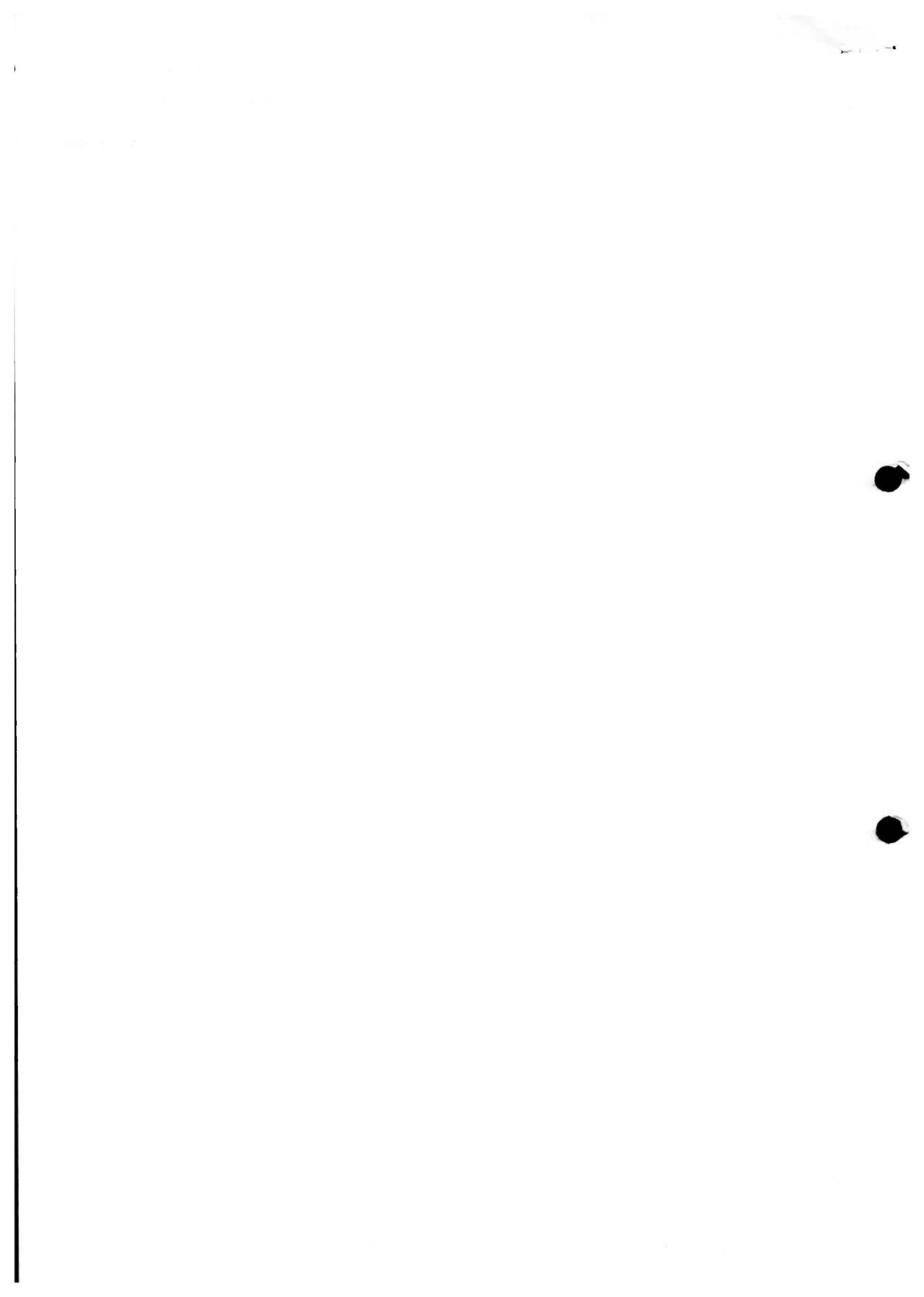
Lcdo. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

(2017-177798)

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	M.Caleño	GC	2019.01.22	
Revisado por:	R.Delgado	PGC	2019.01.22	

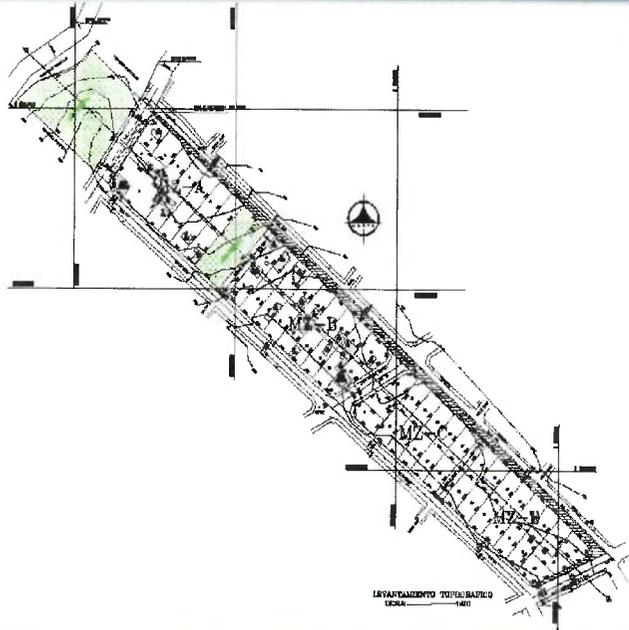
Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sra. Ivone Von Lippke		
Miguel Coro		
Eddy Sánchez		
Renata Moreno		
Mario Granda		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción



# ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO

# "BALCONES DE BET-EL" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO"

ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE - PARROQUIA GUAMANI



AÑOS DE ASENTAMIENTO:	11 años	CONSOLIDACIÓN:	38,33 %
NÚMERO DE LOTES:	60	POBLACIÓN BENEFICIADA:	60 Hab.
ZONIFICACIÓN ACTUAL:	A7(A50002-1)		
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 DEL SUELO:	(SRU) Suelo Rural		
INFORME DE RIESGOS :	Nº. 005- AT-DMGR-2019 / Riesgo Moderado Mitigable, Riesgo Alto Mitigable Lotes 01, 02, 03		
ÁREA ÚTIL DE LOTES:	13.292,42	m2	% ÁREA VERDE 25,98
ÁREA DE VIAS Y PASAJES	1.164,82	m2	
ÁREA VERDE Y COMUNAL	3.453,71	m2	
ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL:	1.560,47	m2	
FAJA DE PROTECCIÓN BORDE SUPERIOR DE TALUD:	495,43	m2	
ÁREA BRUTA TOTAL:	19.966,85	m2	DERECHOS Y ACCIONES

Obras de Infraestructura Existentes:		Obras Civiles Ejecutadas :	
Agua Potable	100 %	Calzada	0 %
Alcantarillado	5 %	Aceras	0 %
Energía Eléctrica	25 %	Bordillos	0 %

2005-021

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“Balcones de Bet-El”* y Asociación Pro-Vivienda *“Balcón Metropolitano de Quito”* tiene una consolidación de 38,33%; al inicio del proceso de regularización contaba con 9 años de existencia sin embargo al momento de la sanción de la presente Ordenanza cuenta con 11 años de asentamiento y 240 beneficiarios.

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

En este sentido, la presente Ordenanza contiene la normativa tendiente a reconocer el fraccionamiento del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado *“Balcones de Bet-El”* y Asociación Pro-Vivienda *“Balcón Metropolitano de Quito”*, 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,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).”;*
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*



## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD reformado establece que: *“Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” es la dependencia encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;
- Que,** la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016; en sus considerandos reconoce la creación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio como el ente encargado de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo;
- Que,** mediante Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016, se establecieron los procesos y procedimientos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para el efecto;
- Que,** de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0147 de 9 de diciembre de 2016 en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en trámite, se aplicará la norma más beneficiosa para la regularización del asentamiento;
- Que,** la Mesa Institucional, reunida el 01 de noviembre de 2017 en la Administración Zonal Quitumbe, integrada por Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Quitumbe; Pablo Melo O.,



## ORDENANZA No.

Coordinador UERB-Q; Arq. Juan Guerrero, Dirección de Gestión del Territorio Zonal Quitumbe (E); Arq. Elizabeth Ortiz, Delegada de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. María Belén Cueva, Delegada de la Dirección Metropolitana de Catastro, Arq. Fabián Valencia, Delegado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; Arq. Miguel Hidalgo, Responsable Técnico, Abg. Sofía Reyna, Responsable Legal; Lcda. Gianyna Rosero, Responsable Socio-Organizativo, de la Unidad Especial Regula Tu Barrio aprobaron el Informe Socio Organizativo Legal y Técnico N° 005-UERB-Q-SOLT-2017, de 30 de octubre de 2017, habilitante de la Ordenanza de Reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social, denominado: “Balcones de Bet-El” y Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito” a favor de sus copropietarios.

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

### EXPIDE LA SIGUIENTE:

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 5056767 SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “BALCONES DE BET-EL” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA “BALCÓN METROPOLITANO DE QUITO”**

**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 “Balcones de Bet-El” y Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito” ubicado en la parroquia Guamaní, antes Chillogallo, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

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

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

Los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado “Balcones de Bet-El” y Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito”, se



## ORDENANZA No.

comprometen a respetar las características de los lotes establecidas en el Plano y en este instrumento; por tanto, no podrán fraccionarlos o dividirlos.

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

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social.

### Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

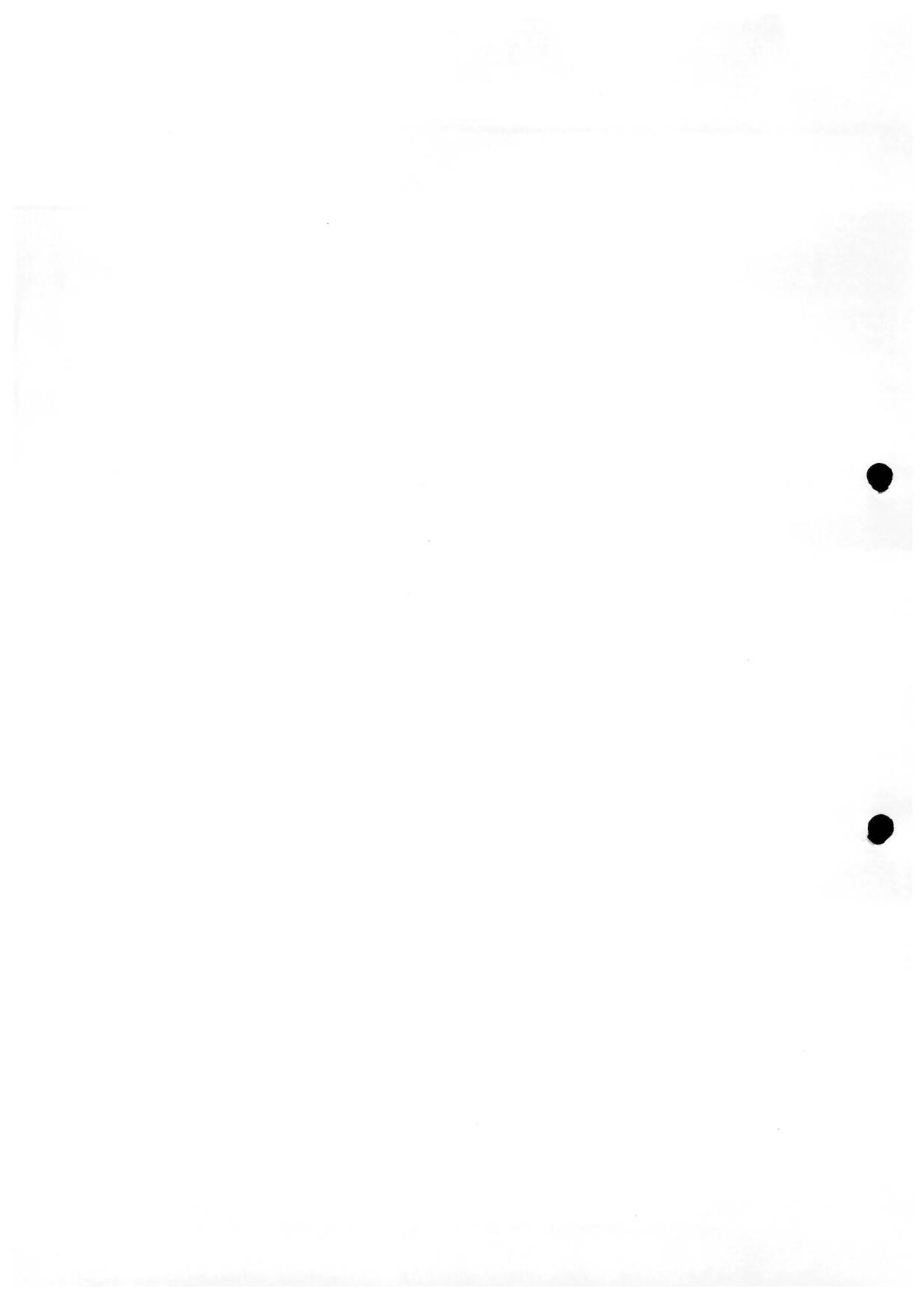
<b>Zonificación actual:</b>	A7(A50002-1)
<b>Lote mínimo:</b>	5000 m2
<b>Forma ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada
<b>Uso principal:</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural
<b>Número de lotes:</b>	60
<b>Área útil de lotes:</b>	13.292,42 m2
<b>Área de vías y pasajes:</b>	1.164,82 m2
<b>Área Verde y Comunal:</b>	3.453,71 m2
<b>Área de Afectación Vial:</b>	1.560,47 m2
<b>Faja de Protección Borde Superior de Talud:</b>	495,43 m2
<b>Área total de lote:</b>	19.966,85 m2

El número total de lotes es de 60 signados del uno (1) al sesenta (60), 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 cambiarán la zonificación actual para los 60 lotes conforme se detalla a continuación: D3 (D203-80); Área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (RR1) Residencia 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 “Balcones de Bet-El” y Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito” transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de **3.453,71 m2** del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:



ORDENANZA No.

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Propiedad Particular	---	41,32 m.	
	Sur:	Propiedad Particular	---	62,34 m.	
	Este:	Calle Dolores Zavala Barrezueta	---	49,54 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	53,77 m.	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S59	---	20,00 m.	
	Sur:	Calle S59A	---	20,02 m.	
	Este:	Pasaje Oe8L	---	45,19 m.	
	Oeste:	Lote "1" Lote "13"	22,81 m 22,81	45,62 m.	

**Artículo 6.- Informe Técnico de Evaluación de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.-** Los copropietarios de los predios, en un plazo no mayor a un año a partir de la inscripción de la presente Ordenanza en el Registro de la Propiedad, deberán presentar el cronograma de obras de mitigación de riesgos elaborado por un especialista técnico, ante la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y la Unidad Desconcentrada de Control de la Administración Quitumbe 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 "Balcones de Bet-El" y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito" 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. 005-AT-DMGR-2019, de fecha 02 de enero de 2019, que establece:

***"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO***

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



## ORDENANZA No.

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Balcones de Bet-El” en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a la exposición a posibles flujos de lodo y deslizamientos producidos la saturación del terreno debido a fuertes precipitaciones. Para los lotes que presentan cortes de terreno sin la debida protección, tales como los lotes 01, 02, 03, áreas verdes y futuros lotes que realicen esta actividad se tiene un nivel de Riesgo Alto Mitigable.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Balcones de Bet-El” de la Parroquia Guamaní presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Balcones de Bet-El” es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Balcones de Bet-El”, ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

### Nota Aclaratoria

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.)



## ORDENANZA No.

### 7 RECOMENDACIONES

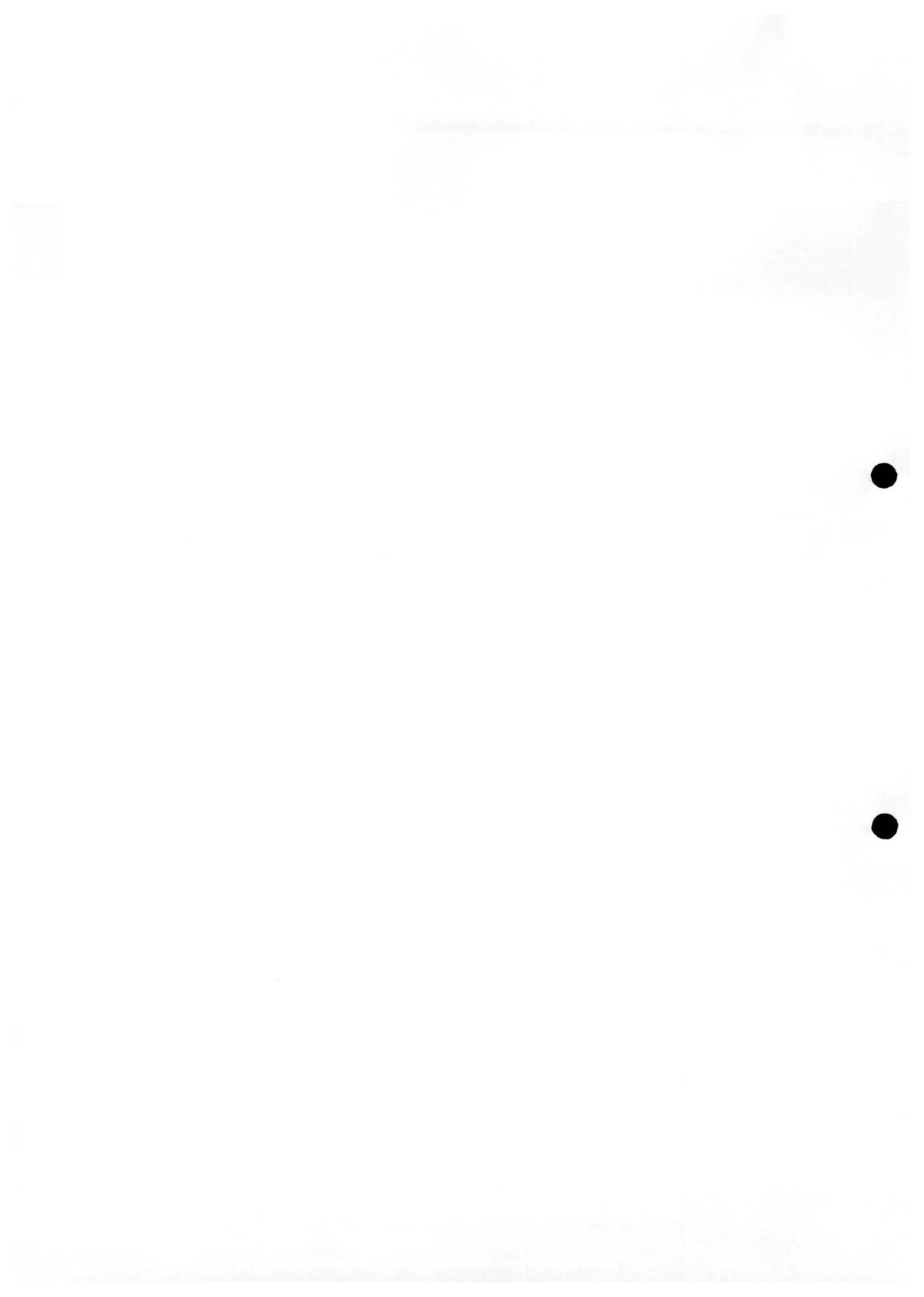
*La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura,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

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

- *Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC “Balcones de Bet-El”, el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.*
- *Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Balcones de Bet-El” no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.*
- *Para el caso del área verde colindante con la quebrada Monjas se deben realizar las obras necesarias de mitigación del riesgo (tales como conducción de aguas de escorrentía y estabilización del terreno), a fin de evitar futuras amenazas hacia la Calle Dolores Zavala Barrezueta.*
- *Desde el punto de vista de esta Dependencia se recomienda dejar el área verde colindante con la quebrada Monjas en su estado actual (área verde de protección de quebrada) y no realizar ninguna intervención tales como canchas.*

#### ***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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*



## ORDENANZA No.

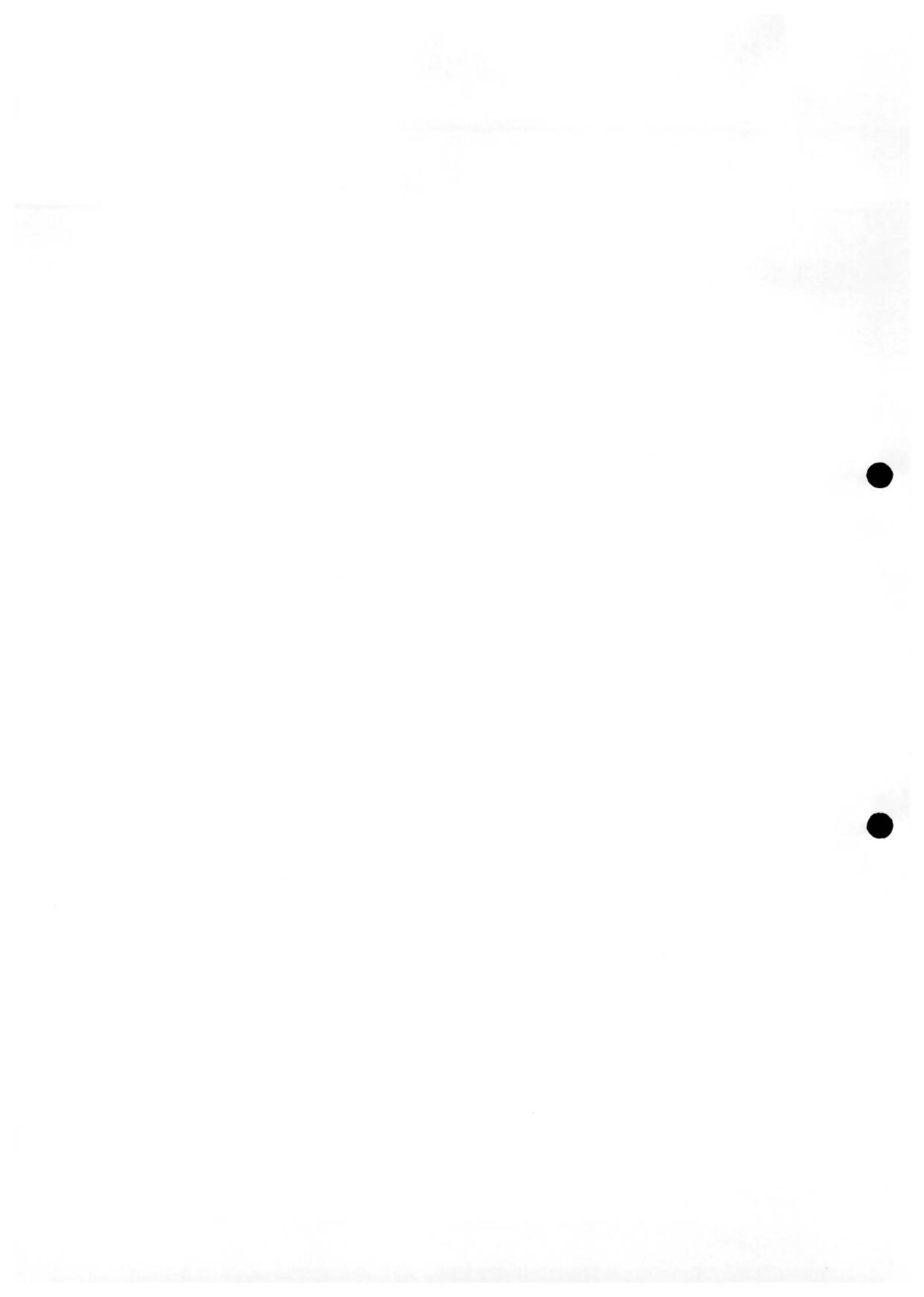
- *Posterior a la regularización del AHHYC “Balcones de Bet-El”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar 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):**

- *Al encontrarse el AHHYC “Balcones de Bet-El” en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Guamaní, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.*
- *Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

### **Recomendaciones Generales**

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC “Balcones de Bet-El” puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros*



## ORDENANZA No.

*de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Balcones de Bet-El" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.*

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

**Artículo 7.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Balcones de Bet-El" y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito" contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social de 11 años de existencia, con 38,33% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos:



## ORDENANZA No.

Calle Josefa Riofrio de 12,00m  
Calle Dolores Zavala Barrezueta de 12,00m  
Pasaje Oe8F de 6,00 m  
Pasaje Oe8L de 6,00 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%
Alcantarillado	95%
Energía Eléctrica	75%

**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 Quitumbe 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 "Balcones de Bet-El" y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito" 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 "Balcones de Bet-El" y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito", 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 obras civiles y de infraestructura.

**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



## ORDENANZA No.

“Balcones de Bet-El” y Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito”, 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 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.

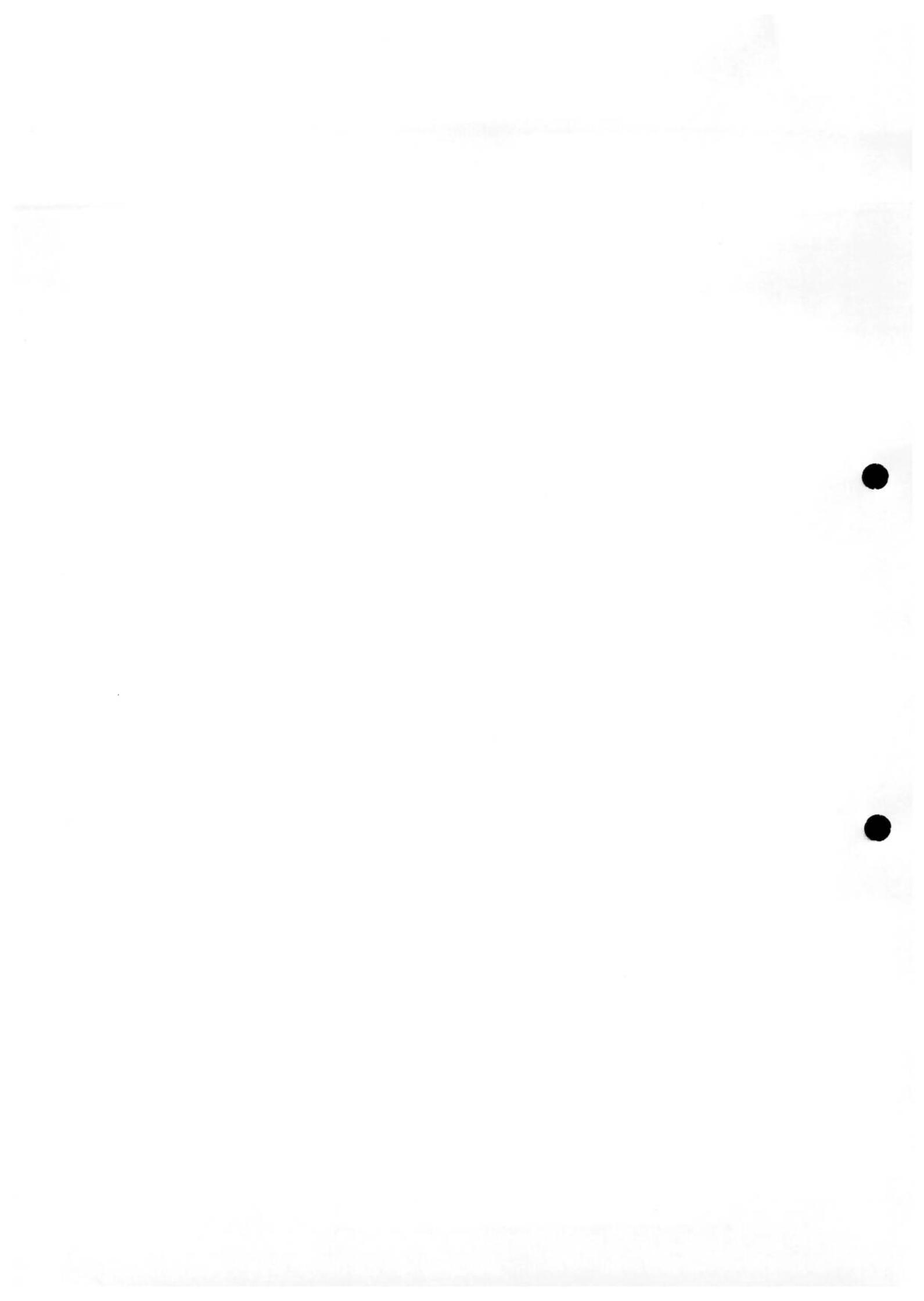
**Artículo 14.- De la partición y adjudicación, y de la entrega de escrituras individuales.-** Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario 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. **De la entrega de escrituras individuales.-** La Asociación Pro-Vivienda “Balcón Metropolitano de Quito”, a través de su representante deberá entregar las respectivas escrituras individuales a favor de los socios conforme consta en el plano adjunto a esta Ordenanza, bajo eventual responsabilidad civil y penal de su representante en caso de incumplimiento.

**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 .....



**ORDENANZA No.**

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

**Ab. Diego Cevallos Salgado**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de**  
**Quito**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de .....de ..... y ..... de ..... de 2019.- Quito,

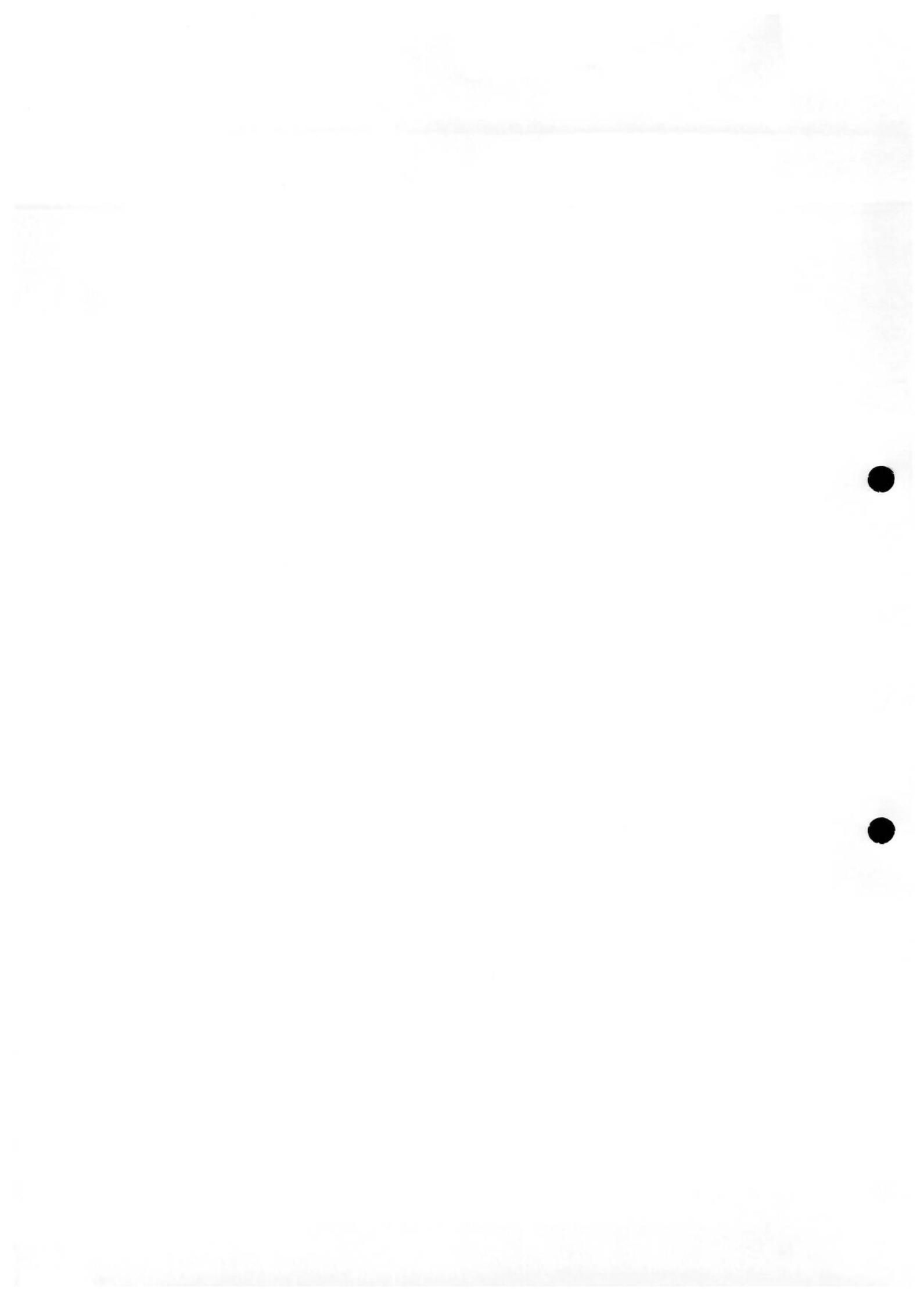
**Ab. Diego Cevallos Salgado**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**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,



*Visto  
22/01/2018*

Quito, 18 ENE 2018

Oficio No. **A** 0074

Señor  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
Presente

Ref. Trámite No. 2017-177798

Asunto: Proyecto de Ordenanza que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5056767, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Balcones de Bet-El"

De mi consideración:

Me refiero al Oficio No. SG-3484 de Noviembre 30 de 2017, por el que remite el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 5056767 sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Balcones de Bet-El".

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

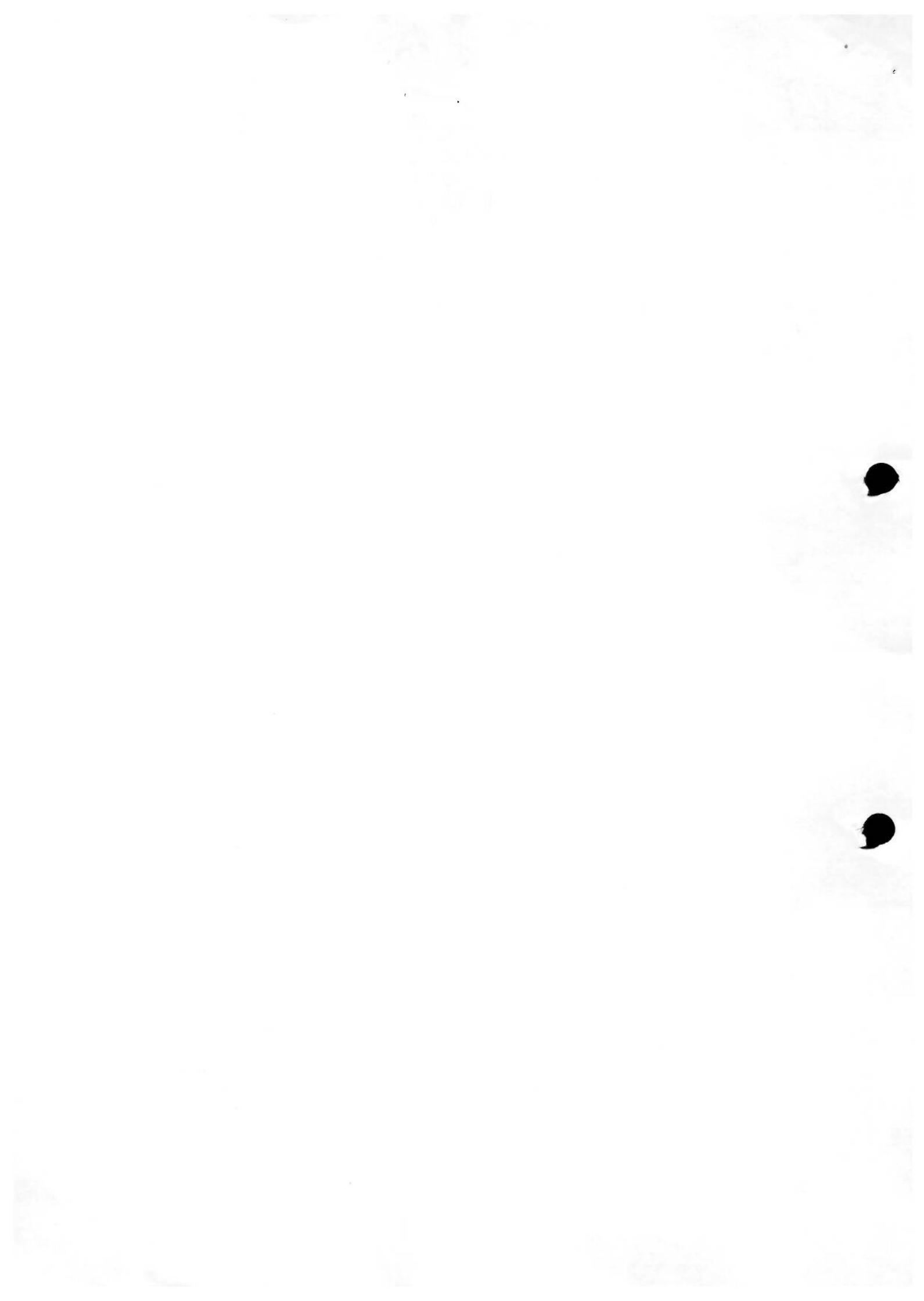
Adjunto: lo indicado

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 ENE 2018 Hora 8:21

Nº. HOJAS - CINCO -

Recibido por: *[Handwritten Signature]*



revisado  
remitido a C.V. Suelo

Oficio No.: SG- 0260  
Quito D.M., 23 ENE. 2018  
Ticket GDOC: 2017-177798

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. 5056767, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Balcones de Bet-El", a favor de sus copropietarios, y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito".*

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 0074, de 18 de enero de 2018, recibido en esta Secretaría el 22 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. 5056767, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Balcones de Bet-El", a favor de sus copropietarios, y Asociación Pro-Vivienda "Balcón Metropolitano de Quito"; 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 reformatórias 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

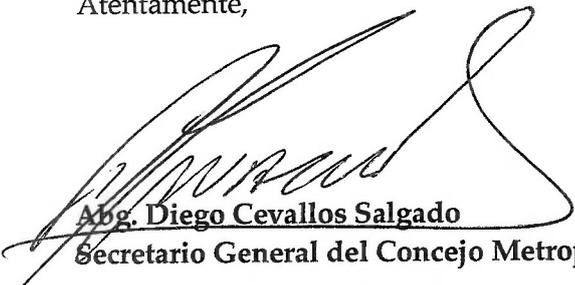
Página 1 de 2

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

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

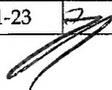
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Diego Cevallos Salgado**

**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**

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

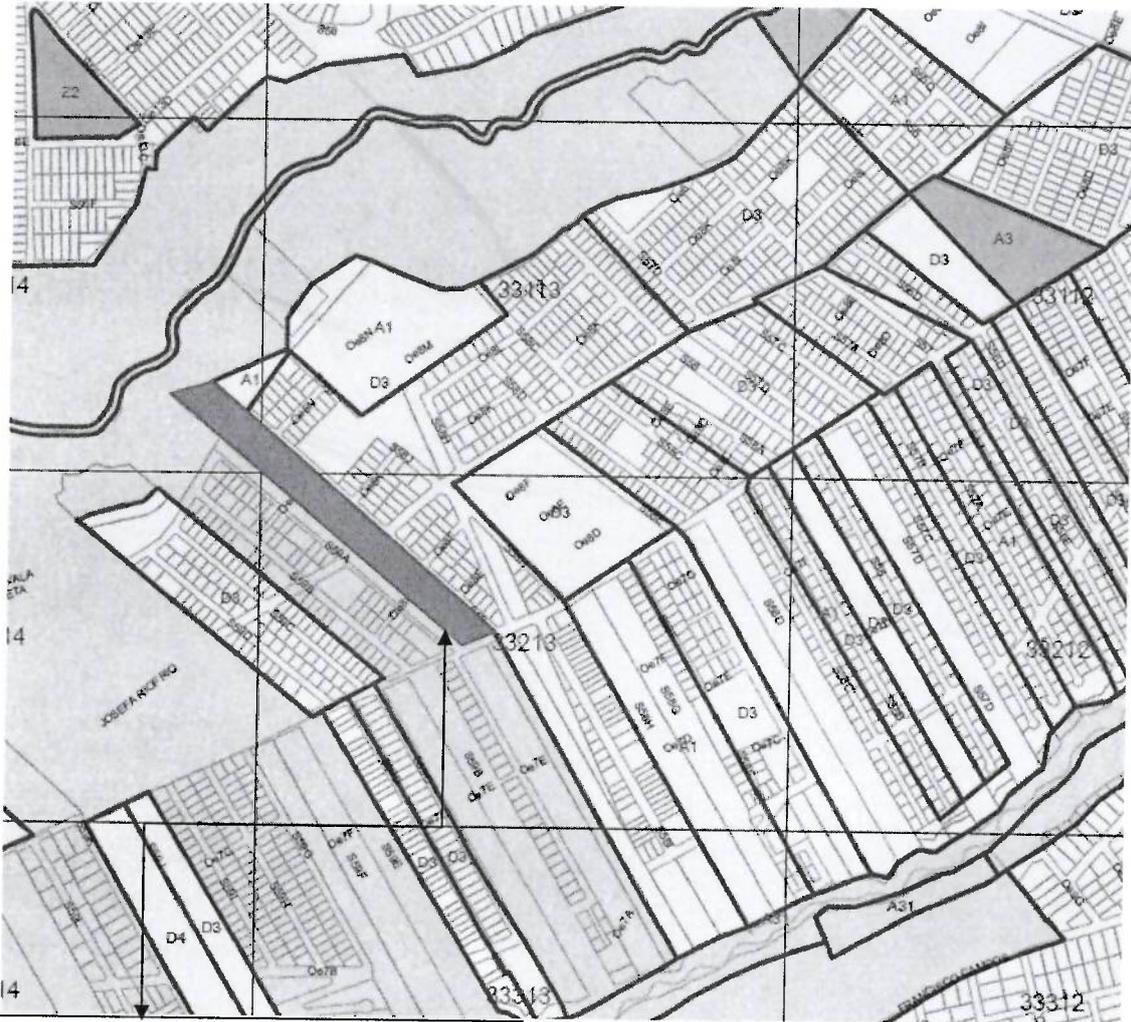
Ejemplar 1: Destinatarios  
Ejemplar 2: Archivo numérico  
Ejemplar 3: Archivo de antecedentes  
Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo  
CC: **Con copia junto con expediente original**  
Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Ordenamiento Territorial  
CC: **Con copia para conocimiento**  
Ejemplar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

480  
 Cuatrecasas  
 Guaymas

*Se - a  
 nullo sub  
 0.4*

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 "BALCONES DE BET-EL" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION  
 PRO-VIVIENDA "BALCON METROPOLITANO DE QUITO"  
 EXPEDIENTE N° 297 Q /  
 INFORME N°. 005-UERB-Q-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "BALCONES DE BET-EL" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO**  
 Parroquia: GUAMANI  
 Barrio/Sector: PROTEC. GUAMANI  
 Administración Municipal: QUITUMBE

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

"BALCONES DE BET-EL" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO



47  
Cochabamba  
Bolivia  
Mucite

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “BALCONES DE BET-EL” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO, se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 38.33% de consolidación y 9 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 20 de julio del 2017, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “BALCONES DE BET-EL” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de *Interés Social*, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 32%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 43% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 57% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

“BALCONES DE BET-EL” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO

Página 2 de 15

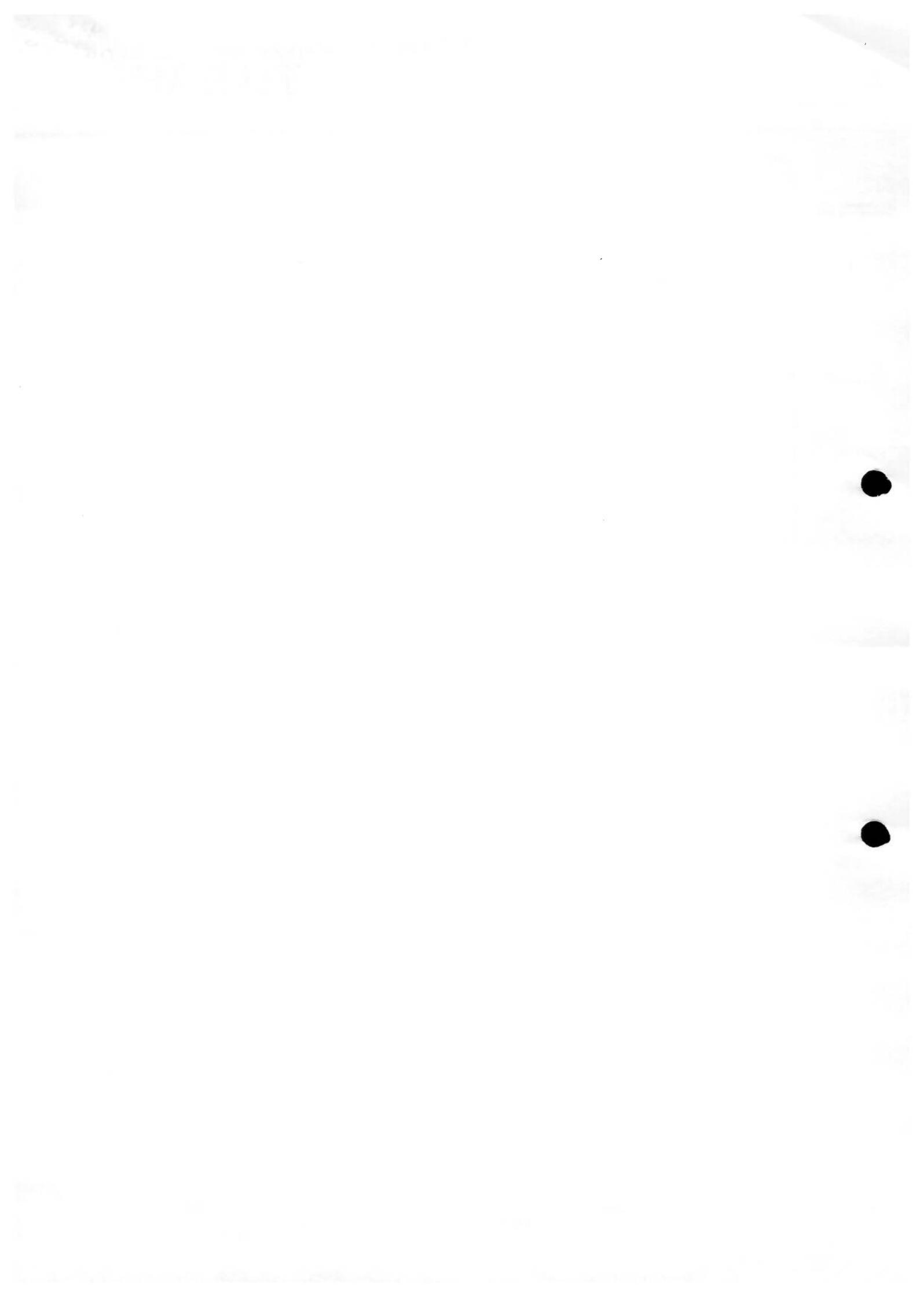


**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	QUITUMBE
<b>PARROQUIA:</b>	GUAMANÍ
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	ORGANIZACIÓN DE HECHO
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. LUIS CARDENAS
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	9 años ✓
<b>Nº DE COPROPITARIOS:</b>	60 ✓
<b>Nº DE LOTES</b>	60 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	240 PERSONAS ✓
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	38.33% ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2017-0548-O Registro de la directiva del barrio, de fecha 24 de febrero del 2017.</li> <li>• Oficio s/n registro de los representantes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "BALCONES DE BET-EL" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y DE LA ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO</li> </ul>

**INFORME L E G A L**

<b>ANTECEDENTES</b>	<p>El predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "BALCONES DE BET-EL" Y ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO, se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo adquirido de la siguiente manera:</p> <p>Mediante escritura de compra venta celebrada el 14 de junio del 2011 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Público Cuarto, encargado, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 d junio de 2011 (tomo 142, repertorio-46425) los cónyuges Amada Antonieta Flores Romero y Antonio Francisco Bustos representados por el señor José Eduardo Tintin Quintana venden a favor de los cónyuges Aída Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig; Luis Gerardo Pastaz Pozo, soltero; y, Luís Aurelio Saca Morocho, soltero el lote de terreno número 3-A del Cerro, que se encuentra ubicado en la Cooperativa de Producción Agrícola la Concordia, predio Turubamba de Monjas, parroquia Chillogallo, con una superficie de: 17.950 m2</p> <p>De este predio se han realizado las siguientes ventas:</p>
---------------------	--

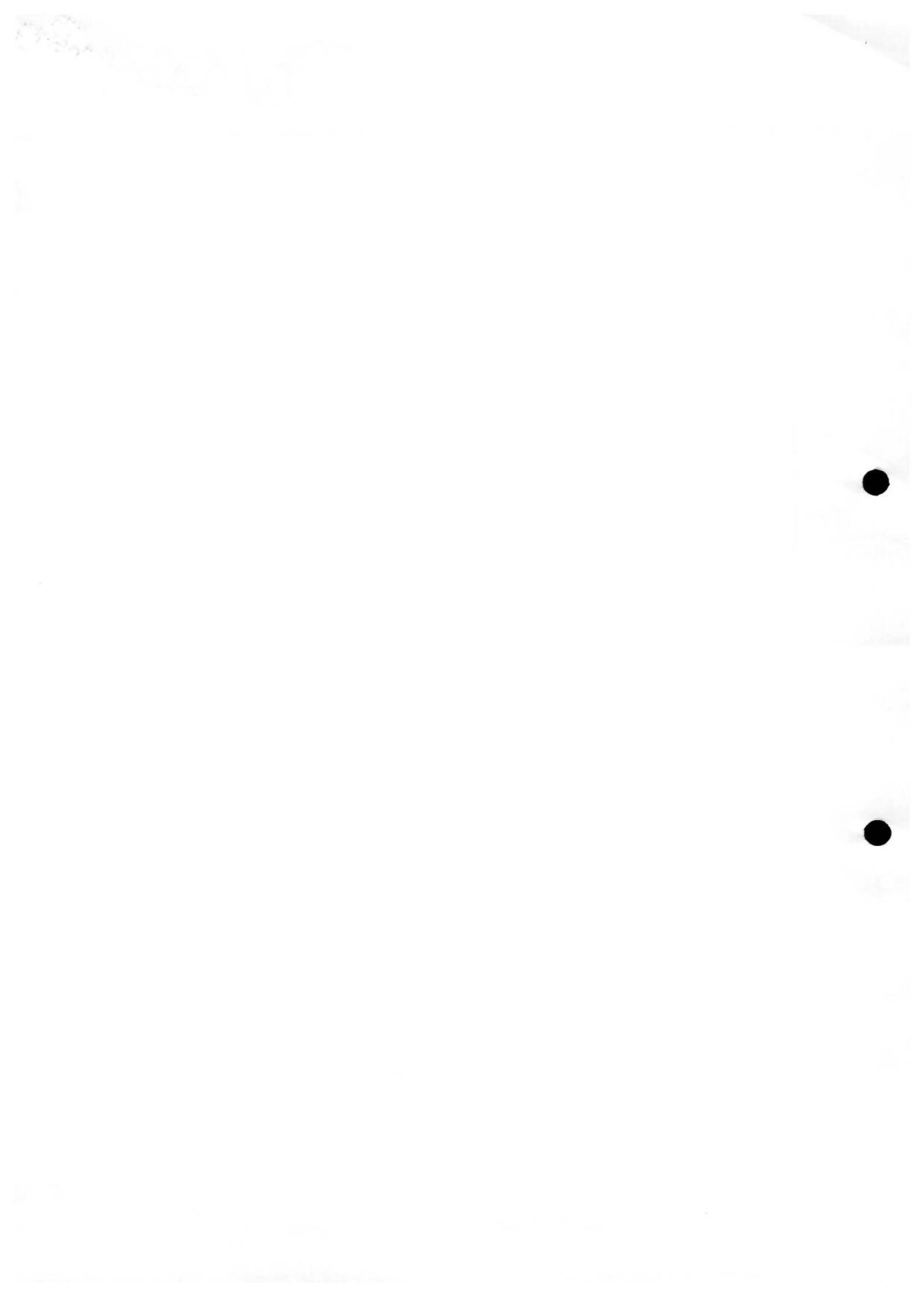


Mediante escritura de compra-venta celebrada el 03 de julio de 2014 ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Público Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de septiembre de 2014 el señor Luís Aurelio saca Morocho, propietario del 33.33% de los derechos y acciones vende todo su porcentaje a favor de Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda.

Mediante escritura de compra-venta celebrada el 05 de julio de 2013 ante el Dr. Líder Moreta Gavilanes, Notario Público Cuarto, encargado, del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de agosto de los cónyuges Aída Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig y Luis Gerardo Pataz Pozo, soltero propietarios del 33.33% de derechos y acciones cada uno venden el **27,29%** de su porcentaje los cónyuges Aída Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig, reservándose para sí el 6.04% ; y el señor Luis Gerardo Pataz Pozo, soltero vende todo su porcentaje (33.3%) a favor de la Asociación Provivienda "Balcón Metropolitano de Quito" es decir, el **60.62%** de los derechos y acciones que les corresponden.

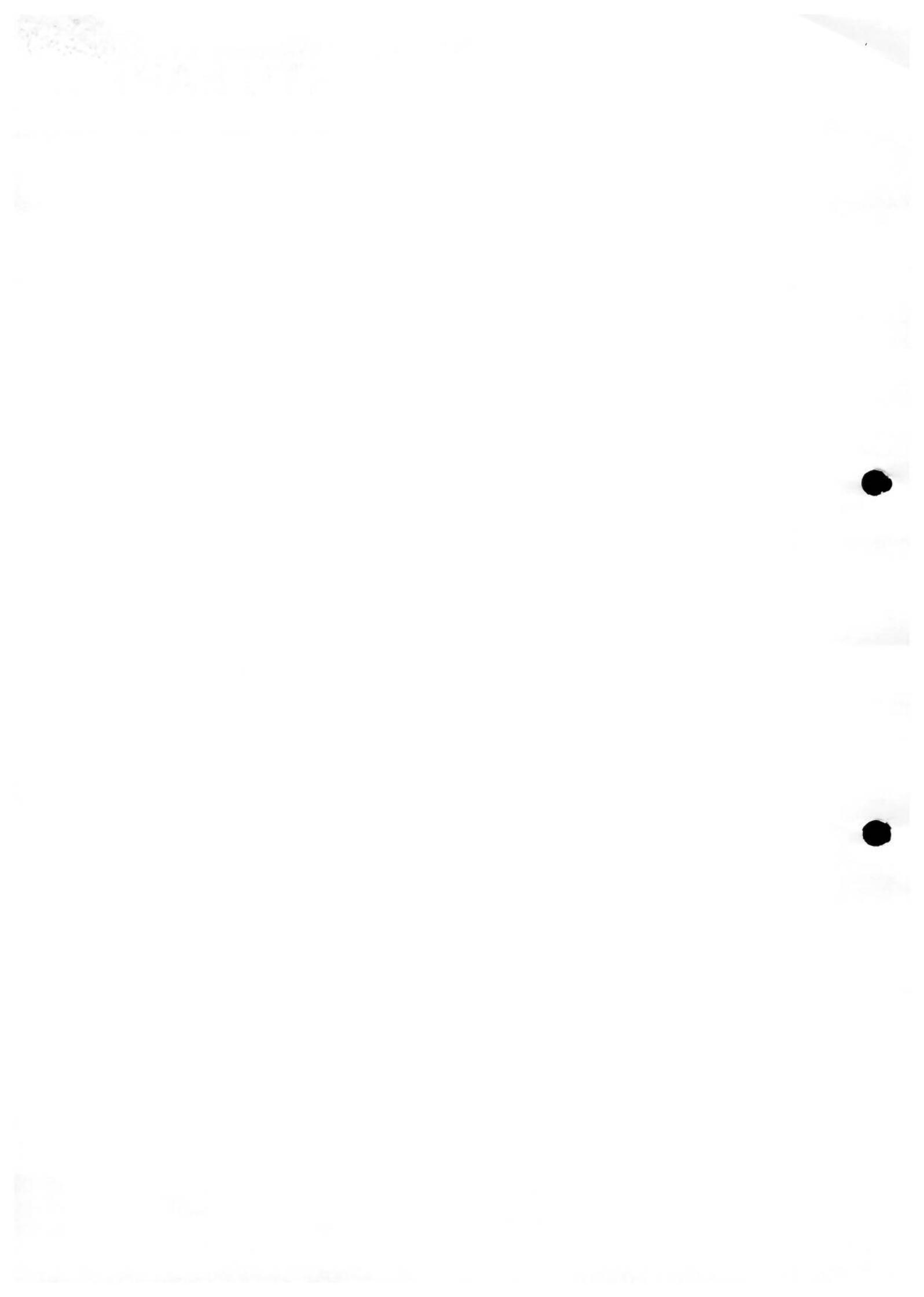
Existen las siguientes ventas:

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de octubre de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de marzo de 2016 en en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Wilmer Ernesto Toapanta Pazto y María Delia Tibanlombo Bayas el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de noviembre de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de enero de 2016 los señores Mario David Ortega Gallardo, soltero y Marlene del Pilar Chávez Negrete, viuda, venden a favor de los cónyuges Ángel Oswaldo Tuapanta Bayas y María Dolores Tibanlombo Bayas 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de agosto de 2015 ante la Dra. Ximena Patricia Palma Aguas, Notaria Vigésimo Segunda Suplente e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de septiembre de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda,, vende a favor de los cónyuges Walter Efraim Tibanlombo Bayas y Gloria Rebeca Chimbo Estrella 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de agosto de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 02 de septiembre de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Wualter Fernando Sotomayo Chávez y Martha Elizabeth Alvarez Espinosa 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de mayo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de agosto de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Edwin Ramiro Puruncaja Conteron y Gladys Estefanía Liquinchana Torres 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.



4710  
Luisa Esperanza  
Sánchez

6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 9 de junio de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de julio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los señores Noemi Melida Cimbaña Alvarado y Luis Wilman Lluisupa Guayllasca, solteros, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de mayo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de julio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Sixto Geovanny Guzmán Chela y Rosa Elvira Timbalombo Toapanta el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de enero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda,, vende a favor de los cónyuges Francisco Javier Tuapanta Bayas y María teresa Lumbi Chacha 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
9. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de mayo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Mario Rubén Endara Villamarín casado con disolución de la sociedad conyugal el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
10. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de mayo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de el señor Jorge Ovidio Bayas Lumbi, soltero, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
11. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de enero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Vicente Felipe Arévalo Sánchez y Bertha Dolores Calderón Silva el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
12. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 24 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 07 de abril de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Ángel Ricardo Bassantes Pila y Flor María Yanchapanta Guanotuña el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
13. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 24 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 07 de abril de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Flor María Yanchapanta Guanotuña y Ángel Ricardo Bassantes Pila el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.
14. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges María Dolores Palomo Tonato y Ángel Horacio Basantes Chango el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.



978  
Causada en la  
Segundo y  
Dora

15. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda,, vende a favor del señor Carlos Segundo Tuapanta Bayas, soltero, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

16. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges José Luís Cárdenas Yaguana y Dora Cecilia Causaya Bolaños el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

17. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Carlos Roberto Sánchez y Mónica Jimena Caguante Velasco el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

18. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Gladys Cristina Saca Chuquitarco, divorciada, vende a favor de Segundo Enrique Chimbo Bayas, soltero el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

19. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de marzo de 2015 en la que Cristian Omar Morocho Saca vende a favor de Vladimir Alfonso Almachi Endara, soltero y Juana Consuelo Quínga González, soltera, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

20. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2015 ante el Dr. Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges José María Bayas Tuapanta y María Esther Lumbi Chacha, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

21. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 03 de febrero de 2015 ante el Dr. Alex mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Juan Rosalino Valverde Torres y Carmen Fabiola Carrión Trujillo el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

22. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 03 de febrero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda,, vende a favor de la señora Laura María Suntaxi Cañar, divorciada, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.

23. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de mayo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Francisco Javier Tuapanta Bayas y María Teresa Lumbi Chacha el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.



	<p>24. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de enero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor del señor José Roberto Pelagallo Ríos, soltero, y Ana María Saca Chuquisjarco, divorciada, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>25. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de enero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Dionisio Macelo Berzosa Vaca y Rina Yolanda Granda Vivanco el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>26. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de enero de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de febrero de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de el señor Wilson Mesías Guaigua Bayas, soltero, el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>27. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de marzo de 2015 ante el Dr. Alex Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de junio de 2015 en la que Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda, vende a favor de los cónyuges Vicente Felipe Arévalo Sánchez y Bertha Dolores Calderón Silva el 1.11% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>28. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 03 de julio de 2014 ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Público Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de septiembre de 2014 el señor Luís Aurelio saca Morocho, propietario del 33.33% de los derechos y acciones vende todo su porcentaje a favor de Nelly Esperanza Sánchez Minchalo, viuda.</p> <p>29. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 05 de julio de 2013 ante el Dr. Líder Moreta Gavilánes, Notario Público Cuarto, encargado, del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de agosto 2013 de los cónyuges Aída Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig y Luis Gerardo Pataz Pozo, soltero propietarios del 33.33% de derechos y acciones cada uno venden el 27,29% de su porcentaje los cónyuges Aída Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig, reservándose para sí el 6.04% ; y el señor Luis Gerardo Pataz Pozo, soltero vende todo su porcentaje (33.3%) a favor de la Asociación Provivienda "Balcón Metropolitano de Quito" es decir, el 60.62% de los derechos y acciones que les corresponden.</p> <p>30. Derechos y acciones sobrantes a favor de Aida Beatriz Vega Apunte y Segundo José Ignacio de la Cruz Achig, adquiridos mediante compra a los cónyuges Amada Flores y Antonio Bustos según escritura otorgada el 14 de junio de 2011 otorgada ante el Notario Cuarto; Encargado del cantón Quito, Dr. Líder Moreta Gavilánez, inscrita el 17 de julio de 2011.</p>
<b>LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:</b>	<b>Norte:</b> Con el lote Dos guión A;
	<b>Sur:</b> Con el lote Cuatro guión A;
	<b>Este:</b> Con terrenos de la Asociación Agrícola La Dolorosa; y,
	<b>Oeste:</b> Con lote Comunal.
	<b>Superficie:</b> 17.950 m2



revisado

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varios vendedores			
<b>A FAVOR DE:</b>	Varios copropietarios			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	Varias fechas de celebración			
<b>INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	Varias fechas de inscripción			
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de hipotecas y gravámenes No. C50011621001 de fecha 11 de octubre de 2017 en el mismo que menciona que el inmueble no se encuentra hipotecado ni embargado pero si prohibido de enajenar.			

**INFORME TÉCNICO**

<b>N° de Predio:</b>	5056767							
<b>Clave Catastral:</b>	33213 01 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	A7(A50002-1)							
<b>Lote mínimo:</b>	50000 m <sup>2</sup>							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural ✓							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	<b>D3(D203-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RRI) Residencial rural 1</b>					
	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>	<b>(SRU) Suelo Rural</b>					
<b>Número de lotes</b>	60 ✓							
<b>Consolidación :</b>	38,33%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas ✓	0,0%	Aceras ✓	0,0%	Bordillos ✓	0,0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	5%	Energía eléctrica	25%



<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle Josefa Riofrio de 12,00m C. Dolores Zavala Barrezueta de 12,00m	Pasaje Oe8F de 6,00m Pasaje Oe8L de 6,00m
<b>Área Útil de Lotes:</b>	13.292,42 ✓	m <sup>2</sup> 66,57% ✓
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	1.164,82 ✓	m <sup>2</sup> 5,83% ✓
<b>Área Verde y Comunal:</b>	3.453,71 ✓	m <sup>2</sup> 17,30% ✓
<b>Área de Afectación Vial:</b>	1.560,47 ✓	m <sup>2</sup> 7,82% ✓
<b>Faja de Protección Borde Superior de Talud:</b>	495,43 ✓	m <sup>2</sup> 2,48% ✓
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	19.966,85 ✓	m <sup>2</sup> 100,00% ✓

<b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	3.453,71 ✓	m <sup>2</sup> 25,98% ✓
---	------------	-------------------------

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 1:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 2.545,53 m <sup>2</sup> ✓
	Norte:	Propiedad Particular ✓	---	41,32 m.	
	Sur:	Propiedad Particular ✓	---	62,34 m. ✓	
	Este:	Calle Dolores Zavala Barrezueta	---	49,54 m. ✓	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	53,77 m. ✓	

ÁREA VERDE Y COMUNAL					
Área Verde 2:		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Calle S59	---	20,00 m.	

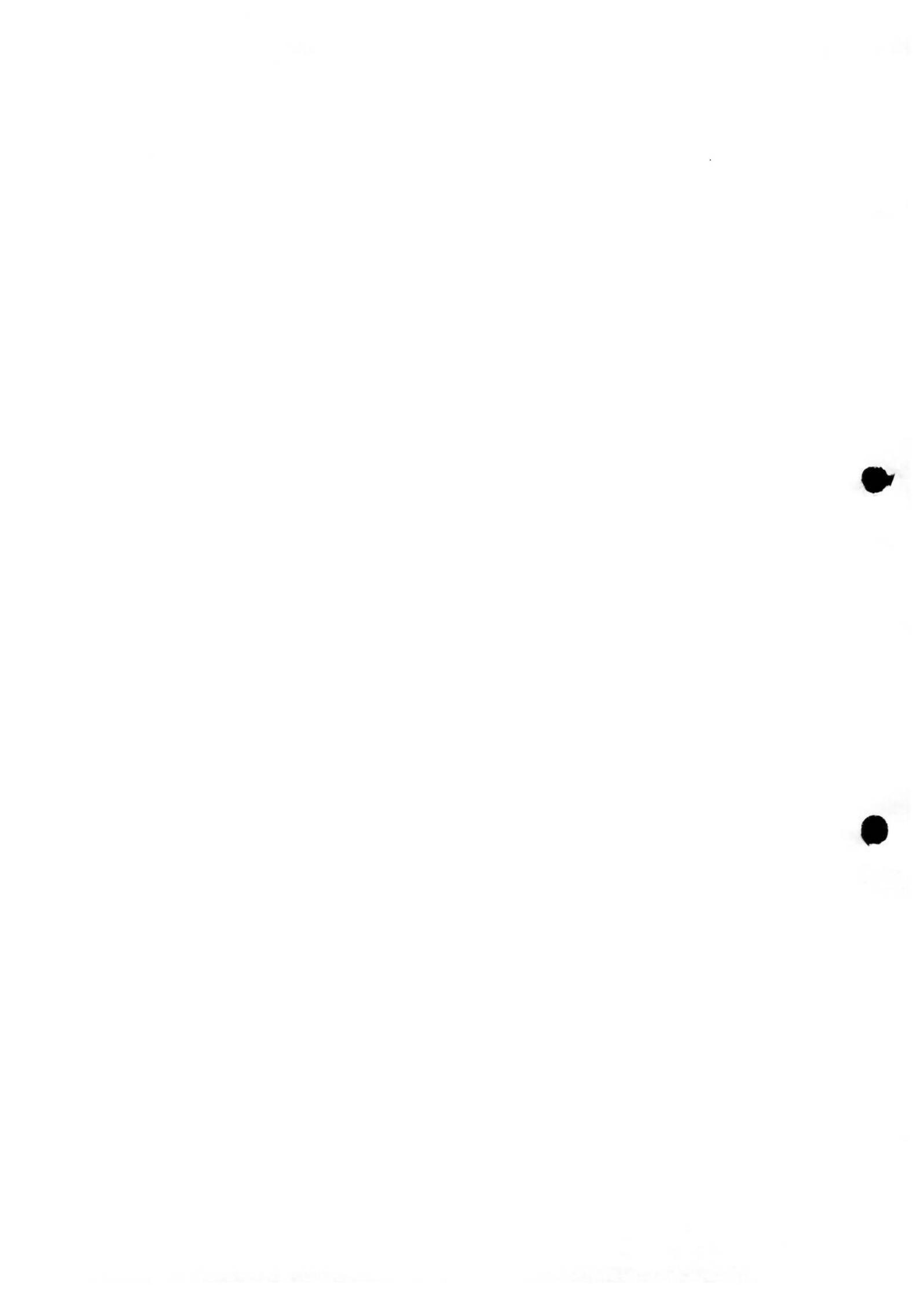


Sur:	Calle S59A ✓	---	20,02 m.
Este:	Pasaje Oe8L ✓	---	45,19 m.
Oeste:	Lote "1" ✓	22,81 m ✓	45,62 m.
	Lote "13" ✓	22,81 m ✓	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memorando No AZQ-DGTE-016-2017 de fecha 24 de Octubre del 2017, emitido por el Director de Gestión del Territorio (E) de la Administración Quitumbe.</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 129 -GP 001288 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 06 de Abril de 2017. ✓</li> <li>Informe Técnico de Riesgos N. 081-AT-DMGR-2017, con fecha 14/06/2017. ✓</li> <li>Resolución de Excedente de Área No. 325-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 30 de agosto de 2017, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de Octubre de 2017.</li> <li>Informe técnico N° 11 UERB-Q 2017, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 25 de Octubre de 2017 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". ✓</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>No. 633467 del Predio No. 5056767 de fecha 17/08/2017. ✓</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Milton Franshe Ronquillo Sosa, con fecha Octubre 2017.</li> </ul>
-----------------------	--

### CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Alcantarillado 95% y Energía Eléctrica 75%.



- 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 el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 60, cuyo detalle es el que consta en los planos.

#### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 9 años de existencia, con 38,33% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la Zonificación a D3 (D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (RR1) Residencia Rural 1, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica y mantener la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.081- AT-DMGR-2017, de fecha 14/06/2017, que establece:

#### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

“La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Balcones de Bet-El” que se encuentra en la Parroquia Guamaní, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

“De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Muy Alto (16%)** en los predios 7,8,9,16,17,18,30,31,32 y 33; **Riesgo Alto (84%)** en los predios restantes frente a movimientos de remoción en masa.”

“Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Balcones de Bet-El” que se encuentra en la Parroquia Guamaní, presenta un nivel de **Riesgo Alto** porque las construcciones son informales y no cumplen con la NEC, por tal circunstancias se consideran a las viviendas con vulnerabilidad Alta.”

“Adicionalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Balcones de Bet-El” que se encuentra en la parroquia Guamaní, presenta un nivel de **Riesgo Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha.”

“La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.”

#### 7 RECOMENDACIONES NORMATIVA VIGENTE:

“La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación realizada en el transcurso de este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas,

CP  
11/10/1911



modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y consolidación futura.”

- “Tomar en cuenta el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
  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.”
- “También considerar el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópicos que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus proceso de ordenamiento territorial**”.
- “Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben 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. (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172 del año 2011, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432 del año 2013 y la Ordenanza N° 127 del 25 de julio del 2016.”
- “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.”

#### PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- “Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta el diseño estructural, el detalle y la realización concreta de la construcción así como la calidad de los materiales de construcción, además un estudio de suelos; por lo que las futuras edificaciones deberán hacer un uso adecuado de los criterios de diseño sismo resistentes y carga sísmica contemplados en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir la normativa vigente.”
- “En 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, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras), para que se realice un estudios estructural y proponga una

“BALCONES DE BET-EL” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS Y ASOCIACION PRO-VIVIENDA BALCON METROPOLITANO DE QUITO



solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural o un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.”

- “Para garantizar la seguridad de las edificaciones actuales y futuras se recomienda realizar **un estudio geológico y geotécnico** que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el AHHYC, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico de un profesional responsable o un por un especialista (Ingeniero) y que posteriormente serán abalizados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable) en especial consideración de las viviendas construidas con bloque trabado. También la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural; estudios validados por un especialista (Ingeniero Civil). Todos estos estudios y análisis a ser realizados serán cubiertos en sus costos por la comunidad solicitante y se recomienda hacerlos en forma global para disminuir costos y haciendo más accesible este servicio a los pobladores de escasos recursos.”
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente.”
- “Establecer el seguimiento adecuado para que se cumpla la normativa vigente con información y control coherente, con capacidad legal, administrativa y técnica, definidas en la Ordenanza 147 y para cumplir con la planificación urbana, a fin obtener la más eficiente integración de los servicios. En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Administración zonal Quitumbe que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.”
- “La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe o de ser el caso, la Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe 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 la estabilidad geomorfológica; informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes de su exposición al Riesgo evaluado.”

#### **PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:
- “Cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.1.8 Uso Protección Ecológica /Conservación del Patrimonio Natural y, sobre las Condiciones de implantación del uso Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural.”



466  
 autorización  
 y fees

- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos recomienda realizar estudios **geológico** y **geotécnico** del suelo (en varios perfiles), donde se establezca parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno con especial énfasis en todos los predios que se encuentran en muy alto riesgo y las zonas de mayor pendiente considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos)”
- “La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implementar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación, así como la estabilidad del terreno considerando que el estudio de suelos determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante el estudio técnico. y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.”
- “Al existir desbanques artificiales desprotegidos deben ser recubiertos con cobertura vegetal, muros de sostenimiento o muros de revestimiento y cuyos costos serán asumidos por la comunidad, medidas de mitigación que reducen el riesgo porque el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que son factores detonantes para un deslizamiento.”
- “Las construcciones nuevas permitidas en los lotes baldíos donde todavía no se ha construido y según lo permita el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) 2016 deberán respetar los parámetros de zonificación asignados. En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal de Quitumbe.”
- “La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el tema de cortes de terreno recomienda, que los propietarios de los predios eviten realizar más excavaciones sin asesoría de un profesional ya que se observó varios cortes de terrenos en los predios ubicados en la pendiente (Mz A) lo que puede generar una presión excesiva que sumando el incremento del contenido de humedad del suelo tiende a aumentar la inestabilidad y la capacidad portante del suelo. Además al existir taludes artificiales desprotegidos deben ser recubiertos en cobertura vegetal.”
- “Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado y la visita de campo realizada, se debe tener especial consideración con el borde de quebrada que limita el área en análisis, ya que a futuro pueden causar hundimientos por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían al lugar. cabe señalar que estos estudios geológicos geotécnicos a posterior serán validados por la DMGR, de tal manera que se garantice la seguridad en la estructura, así también contribuya a mejorar el control de la erosión y/o la protección de talud.”
- “Considerar el informe del trazado y replanteo vial con sus características viales (factibilidad) emitidos por la Administración Zonal en el cual se establecen las categorizaciones de los espacios respectivos a ser utilizados por la comunidad, y solicitar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario (dependiendo del caso) que evite la erosión del suelo por ser una zona que representa una inclinación con superficie de ladera ondulada con suave pendiente a ladera con fuerte pendiente, y mejorar las condiciones de vida de la población mediante los



465  
copropietarios  
se sentó y etc

servicios descritos. Acciones que restringirán la erosión del suelo en época de lluvia ya que esta recorre a favor de la pendiente generando mayor inestabilidad al terreno.”

- “Coordinar con la Comisaria de construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la realización de inspecciones del área en análisis y verificar las edificaciones existentes si cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”
- “La Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe o de ser el caso, la Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal Quitumbe 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 la estabilidad geomorfológica y las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos.”

**SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico y del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: “**Balcones de Bet-El**” a favor de sus Copropietarios y Asociación Pro-Vivienda “**Balcón Metropolitano de Quito**” para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

*Pablo Melo O.*

Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA</b>	30/10/2017	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	30/10/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	30/10/2017	



**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**  
**Fecha de inspección: 04/09/2018**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X:769409; Y: 9962787 Z: 3345 msnm aprox.	QUITUMBE	GUAMANÍ	BALCONES DE BET-EL

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)	Ticket N°
Calle S/N entre la calle Camilo Orejuela y Calle Quito.	Regular	OF. CMQ-IVL-IL-2018-665	2018-175829
	Irregular		
	En proceso de regularización		
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> Asentamiento humano de hecho y consolidado "Balcones de Bet-El" <b>Clave catastral :</b> 3321301001 <b>Clave predial:</b> 5056767		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción										
Área	60 subdivisiones en el AHHC "Balcones de Bet-El" con una área total de 19.966.85 m <sup>2</sup>										
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2016, el área de Uso Vigente es de <b>Protección Ecológica/Conser. Patrimonio Natural el 100%</b>										
Relieve	El barrio se localiza dentro de la Parroquia Guamaní. El área evaluada está ubicada aproximadamente entre las cotas 3285 m.s.n.m. y los 3343 m.s.n.m., con una diferencia altitudinal aproximada de 58 metros. El terreno presenta una inclinación con superficie de ladera ondulada con suave pendiente a ladera con fuerte pendiente; con una inclinación que va desde el 12 a 50 % o de 6 a 35 grados en su superficie.										
Número de Edificaciones	21 lotes edificados, representando una consolidación del 35.00 %.										
Tipos edificación : Casa/edificio de departamentos/Med iagua (Construcción Informal)/Otro (especificar)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>Las tipologías de las edificaciones existentes en el área de análisis son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de una planta, constituidas por un sistema de mampostería simple de bloque, la cubierta está compuesta por vigas de madera y planchas metálicas o fibrocemento.</li> <li>Edificaciones de una planta, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, cubierta compuesta por vigas de madera y planchas metálicas o fibrocemento, y mampostería de bloque fijado con mortero.</li> <li>Edificaciones de una planta, formadas con sistemas de pórticos (vigas, columnas) de hormigón armado, cubierta de hormigón armado, y mampostería de bloque fijado con mortero.</li> </ol>										
Uso edificación (vivienda, comercio, industria, educación)	Vivienda.										
Existencia de servicios básicos (sí/no)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Energía eléctrica</th> <th>Agua potable</th> <th>Alcantarillado sanitario</th> <th>Alcantarillado Pluvial</th> <th>Telefonía fija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sí</td> <td>Sí</td> <td>Sí</td> <td>No</td> <td>Sí</td> </tr> </tbody> </table>	Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija	Sí	Sí	Sí	No	Sí
Energía eléctrica	Agua potable	Alcantarillado sanitario	Alcantarillado Pluvial	Telefonía fija							
Sí	Sí	Sí	No	Sí							
Otro tipo de información física relevante	El asentamiento se desarrolla sobre una superficie de suave (12% - 25%) y moderada pendiente (25% - 50%).										

En el área existen varios lotes en donde se encuentran construidas bodegas de mampostería simple de bloque y cubiertas conformadas por vigas de madera y planchas metálicas.

### 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, se han registrado el siguiente evento considerando un diámetro de 1Km del AHHYC en estudio:

EVENTO	AÑO	MES	SECTOR	DISTANCIA
Colapso Estructural	2014	Agosto	Guamaní, Calle Orejuela y calles A y B.	5 metros

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

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

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

Geológicamente, el AHHYC "Balcones de Bet-El" de la parroquia Guamaní está ubicado al pie de las estribaciones Nor-nororientales del Complejo Volcánico Atacazo-Ninahuilca, particularmente al pie de la estructura volcánica denominada "Carcacha", la cual ha sido datada en alrededor de 1,3 Millones de años antes del presente (Investigaciones recientes del Instituto Geofísico). Morfológicamente, el terreno corresponde a flujos de lava muy antiguos, los mismos que están cubiertos por un potente manto de Cangahua que ha sido fuertemente erosionado y ha dejado relieves redondeados; particularmente la Cangahua, en condiciones secas, tiene buenas características de estabilidad y compactación lo cual permite realizar cimentaciones para diversas tipologías de construcción, sin embargo debido a las fuertes pendientes, incremento en la humedad y saturación producidas en temporadas lluviosas, este material pierde esas características de estabilidad volviéndose propenso a sufrir caídas de bloques, deslizamientos, lo que en el lenguaje popular se conoce como derrumbes, entre otros tipos de movimientos en masa.

Localmente, "Balcones de Bet-El" está ubicado al pie de una ladera ondulada que tiene una inclinación promedio de 25% (~15 grados), cuenta con una cobertura vegetal de tipo pasto lo cual protege el suelo ante los efectos erosivos de la escorrentía pluvial. Por otra parte, el macrolote que conforma el asentamiento humano tiene una pendiente suave que se aproxima al 10% (~6 grados). Se observaron excavaciones o cortes de terreno que han generado taludes. Adicionalmente, la calle de acceso y el pasaje interno del barrio son de tierra afirmada y no cuenta con infraestructura adecuada para manejo de escorrentía pluvial. Adicionalmente, al extremo noroccidental el asentamiento colinda con la quebrada Monjas la cual presenta desniveles relativos de decenas de metros.

Por lo expuesto anteriormente se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Baja a Moderada** en el AHHYC "Balcones de Bet-El", sin embargo se debe considerar un alto potencial de erosión superficial en el terreno lo que provoca a futuro complicaciones a la red vial y estructuras presentes en el AHHYC

#### 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 Pomasqui hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente. Adicionalmente, un sistema de fallas de rumbo, con movimiento dextral, fue identificado en la zona comprendida entre el Volcán Illaló y Guayllabamba; estos segmentos de falla se orientan en sentido Noreste-Suroeste y están representados superficialmente por tramos de los ríos San Pedro, Uravía y Coyago.

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

Localmente, debido a la descripción de la litología presente en el sector evaluado (Cangahua consolidada) se esperaría que las ondas sísmicas no se amplifiquen, además, la Parroquia Guamaní no se encuentra cerca de fallas geológicas activas, por tanto la **amenaza sísmica se considera moderada**.

#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

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

##### **Volcán Guagua Pichincha**

El volcán Guagua Pichincha forma parte del denominado complejo volcánico Pichincha. El cráter del Guagua Pichincha está localizado a aproximadamente 12,0 km al Nor-noroccidente del asentamiento "Balcones de Bet-El" y tiene una altitud de 4050 metros sobre el nivel del mar. Este volcán es uno de los más activos del país, puesto que desde la época colonial ha experimentado varios ciclos eruptivos, afectando a los habitantes de Quito en múltiples ocasiones (1566, 1575, 1582, 1660, 1843, 1868, 1999) con fenómenos como caídas de piroclastos y lahares secundarios. La recurrencia de este volcán oscila aproximadamente entre 100 y 150 años según los registros históricos de los últimos cinco siglos, pero se conoce sobre una erupción colosal que tuvo lugar hace casi 1.000 años antes del presente, cuya recurrencia es mayor.

**Volcán Cotopaxi**

Su cráter está ubicado a 46,0 km al Sur-sureste de "Balcones de Bet-EI" y su cumbre alcanza los 5897 metros sobre el nivel del mar. Se trata de un estrato-volcán de composición magmática andesítica, lo que quiere decir que sus erupciones son explosivas. Los registros históricos escritos desde la llegada de los conquistadores españoles en 1532 reportan que han ocurrido cinco ciclos eruptivos importantes en 1532-1534, 1742-1744, 1766-1768, 1854-1855 y 1877-1880; sin embargo, la reactivación acaecida en agosto de 2015 podría ser el inicio de un nuevo ciclo eruptivo. Se considera que la recurrencia eruptiva del Cotopaxi es de aproximadamente un período por siglo.

Para el caso específico del asentamiento humano "Balcones de Bet-EI", debido a su ubicación, se esperaba que la caída de piroclastos de lugar a una capa de ceniza de pocos milímetros de espesor.

**Volcán Atacazo-Ninahuilca**

El cráter de este volcán está ubicado a 8,5 km al Suroeste del asentamiento humano evaluado, su cumbre alcanza una altitud de 4390 metros sobre el nivel del mar. No existen registros históricos sobre actividad de este volcán, pero geológicamente se conoce que el último período eruptivo tuvo lugar hace aproximadamente 2.700 años antes del presente. Esta erupción fue muy violenta y generó flujos piroclásticos de gran magnitud que se movilizaron principalmente hacia el Occidente del volcán; de igual manera, la caída de piroclastos fue muy importante y posiblemente generó una capa de varios centímetros de material volcánico en el Sur del DMQ. Según los registros geológicos, la recurrencia de eventos de estas características eruptivas es de pocos miles de años, entre 1.000 y 4.000 años (publicaciones científicas del Instituto Geofísico); por lo cual, la posibilidad de ser afectados por este volcán en la zona evaluada es baja.

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

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

**5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES****5.1 Elementos expuestos**

Por movimientos en masa: De acuerdo a las características físicas y geológicas del terreno descritas anteriormente, el sector evaluado presenta un nivel moderado de exposición ante movimientos en masa a excepción de los lotes 01, 02, 03 y áreas verdes las cuales presentan una alta exposición frente a estos fenómenos.

Por amenaza sísmica: todo el sector de Guamaní está moderadamente expuesto a los efectos negativos de un posible evento sísmico.

Por amenaza volcánica: 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:** Es necesario recalcar que al existir lotes sin edificaciones, no se califica la vulnerabilidad física de estos; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, la vulnerabilidad física ante esta amenaza es baja en el área en análisis.

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	1,2,4,5,6,14,15,16,20,21,22,23,24,25,26,27,29,31,46
MODERADO	
ALTO	17,18
MUY ALTO	

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

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	6,23
MODERADO	1,2,4,5,14,15,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27,29,31,46
ALTO	
MUY ALTO	

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

NIVEL DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJO	23
MODERADO	6
ALTO	1,2,4,5,14,15,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27,29,31,46
MUY ALTO	

**Sistema Vial:** Todas las vías se encuentran con la superficie de suelo natural, en donde no se observan trabajos del sistema de alcantarillado ni tampoco aceras, bordillos se ubican en pocos tramos, por lo tanto la vulnerabilidad vial es alta, especialmente en los sectores donde la vía colinda con lotes que han generado cortes del terreno a desnivel.

### 5.3 Vulnerabilidad Socio-económica

El AHHYC para el proceso de regularización "Balcónes de Bet-EI" que se encuentra dentro de la Parroquia Guamaní. Durante la visita técnica se pudo observar que la población es de bajos recursos económicos y al momento cuentan con los servicios básicos descritos.

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Balcones de Bet-EI" en general presenta un Riesgo Moderado Mitigable para todas los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a la exposición a posibles flujos de lodo y deslizamientos producidos la saturación del terreno debido a fuertes precipitaciones. Para los lotes que presentan cortes de terreno sin la debida protección, tales como los lotes 01, 02, 03, áreas verdes y futuros lotes que realicen esta actividad se tiene un nivel de Riesgo Alto Mitigable.

**Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Balcones de Bet-EI" de la Parroquia Guamaní presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Balcones de Bet-EI" es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Balcones de Bet-EI", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

### Nota Aclaratoria

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:

- Los propietarios/poseionarios de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.
- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Balcones de Bet-El", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "Balcones de Bet-El" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.
- Para el caso del área verde colindante con la quebrada Monjas se deben realizar las obras necesarias de mitigación del riesgo (tales como conducción de aguas de escorrentía y estabilización del terreno), a fin de evitar futuras amenazas hacia la Calle Dolores Zavala Barrezuela.
- Desde el punto de vista de esta Dependencia se recomienda dejar el área verde colindante con la quebrada Monjas en su estado actual (área verde de protección de quebrada) y no realizar ninguna intervención tales como canchas.

### 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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Balcones de Bet-El", 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):**

- Al encontrarse el AHHYC "Balcones de Bet-El" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Guamaní, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

**Recomendaciones Generales**

- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Balcones de Bet-El" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*, (PMDOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*

- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Balcones de Bet-El" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

## 8 SOPORTES Y ANEXOS

### 8.1 Respaldo fotográfico

#### 8.1.1 Vías del AHHYC "Balcones de Bet el":



Foto 1 Calle S59A



Foto 2 Calle Camilo Orejuela



*Foto 3 Pasaje Oe8F*



*Foto 4 Calle Josefa Riofrio*

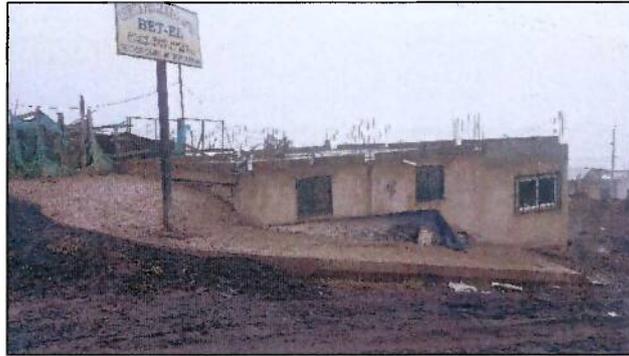


*Foto 5 Calle Dolores Zavala Barrezuela*



8.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área en estudio:

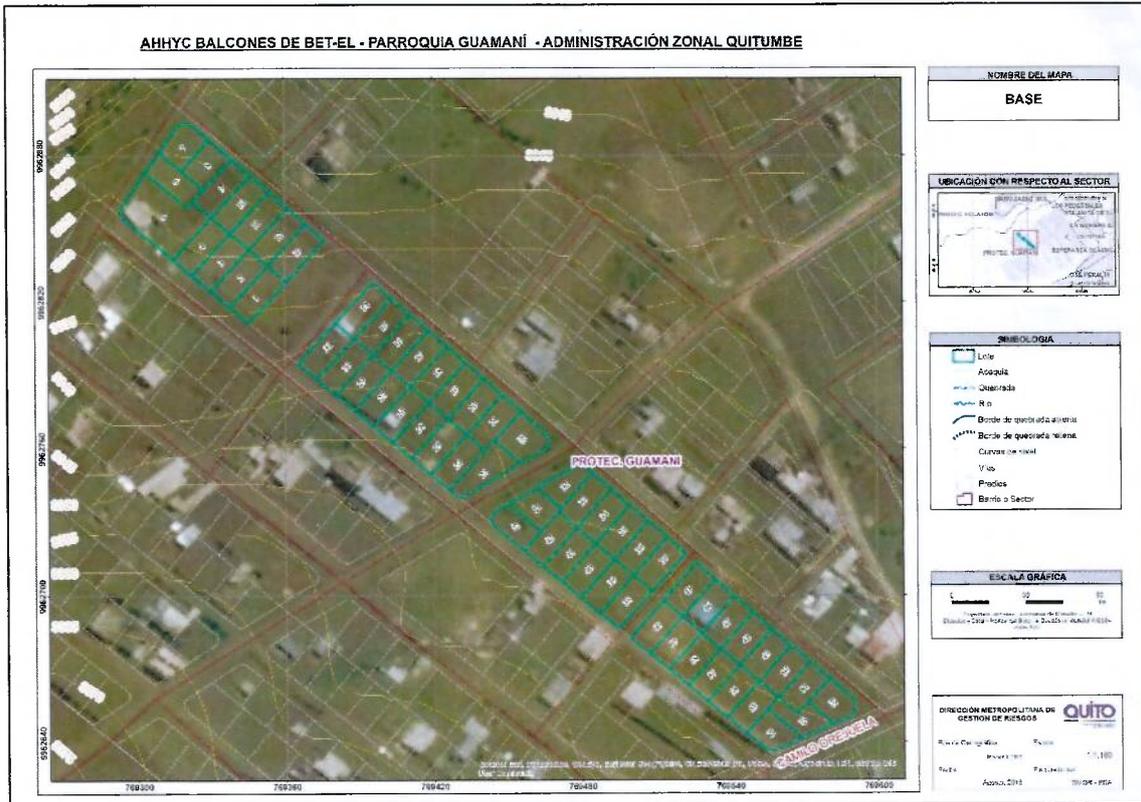




**9 BASE CARTOGRAFICA Y MAPS TEMATICOS**

**9.1.1 Ubicación.**

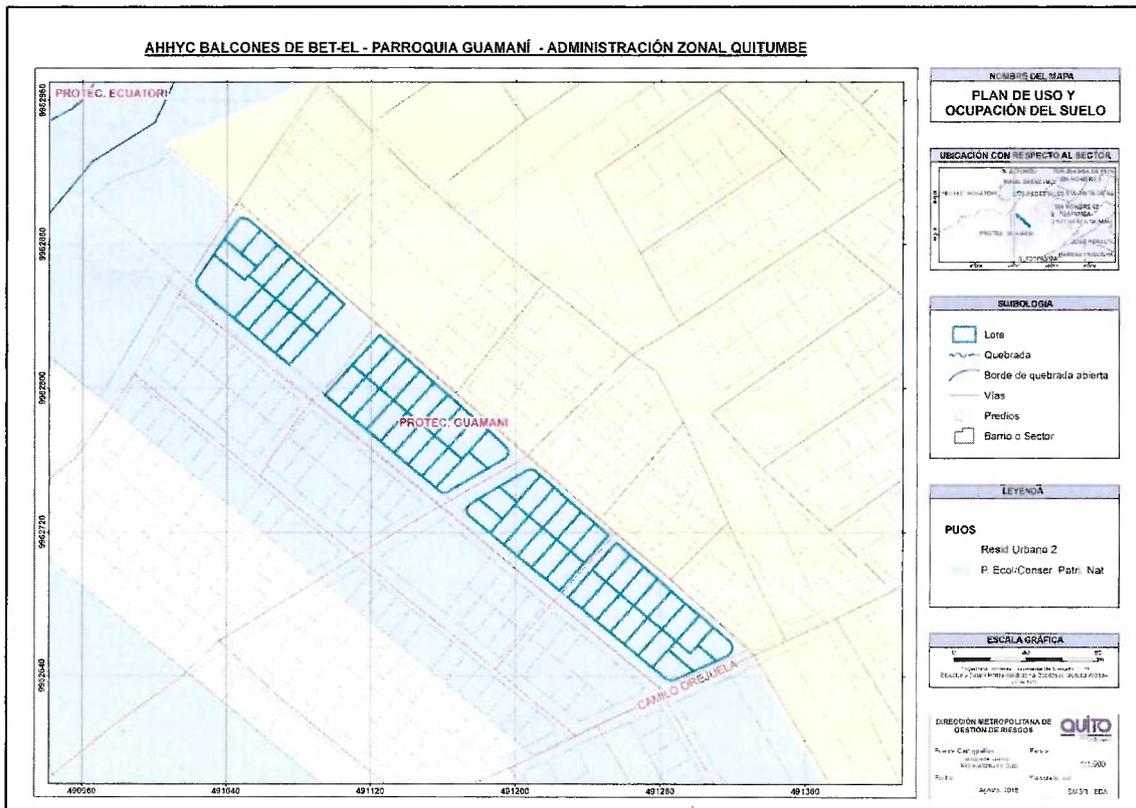




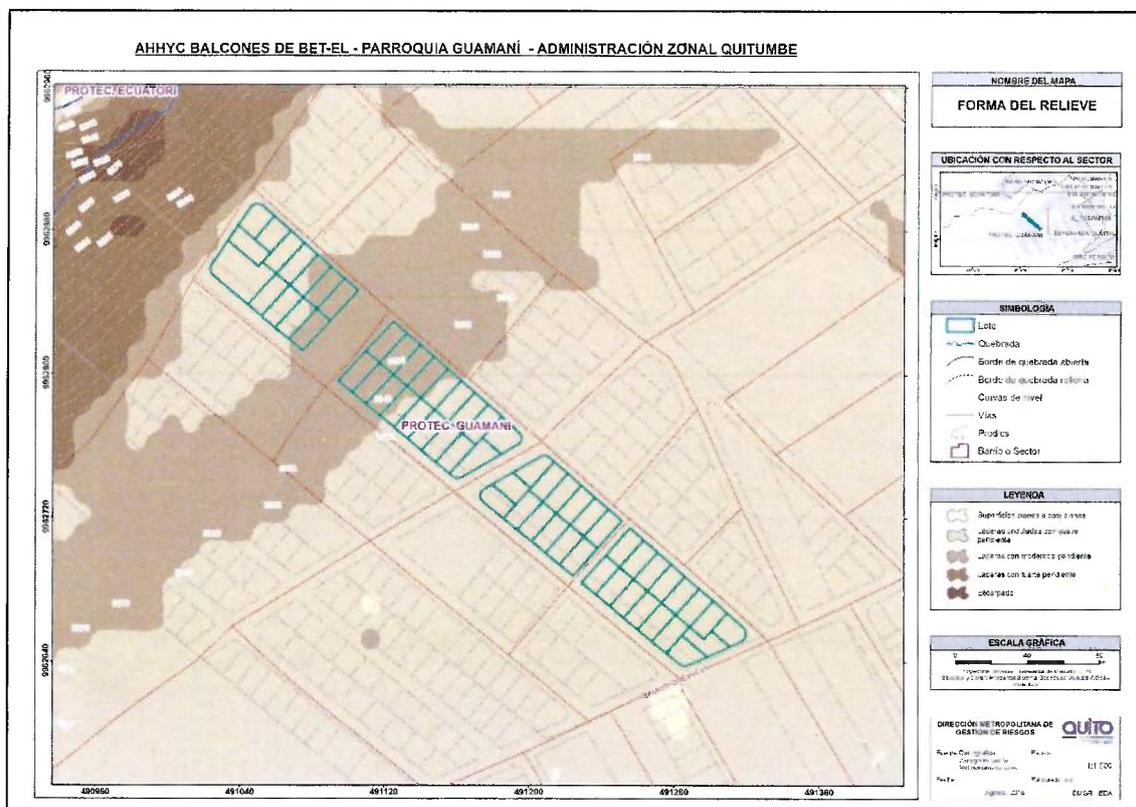
9.1.2 Susceptibilidad a Movimientos en Masa



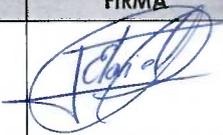
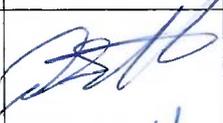
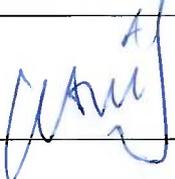
9.1.3 Plan de Uso y Ocupación del Suelo.



9.1.4 Pendiente



**10 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo Analista de Riesgos	Elaboración de cartografía	01/10/2018	
Irwin Álvarez	Ing. Civil Analista de Riesgos	Análisis estructural	16/10/2018	
Luis Albán	Ing. Geólogo Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	17/12/2018	
Christian Rivera	Director DMGR	Aprobación del Informe	02/01/2019	

Balones Bet-el  
13 hore

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



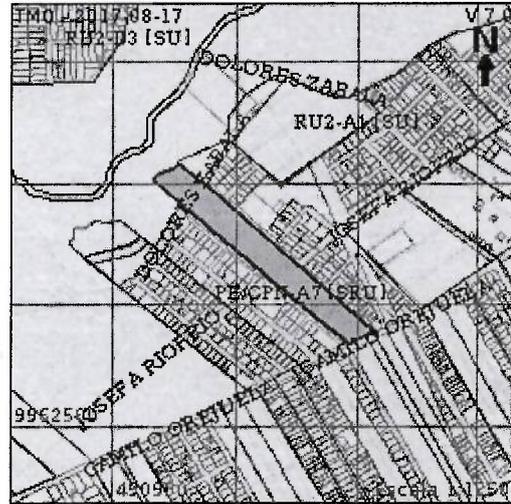
Fecha: 2017-08-17 08:36

No. 633467

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1500210313
Nombre o razón social:	VEGA APUNTE AIDA BEATRIZ Y OTROS
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5056767
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	33213 01 001 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>0.00 m2</b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	17950.00 m2
Área gráfica:	19966.82 m2
Frente total:	780.60 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 1346.25 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	GUAMANI
Barrio/Sector:	PROTEC. GUAMANI
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**



**CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	AV. JOSEFA RIOFRIO	12	6 m del eje	
IRM	DOLORES ZABALA	12	6 m del eje	
IRM	CALLE S/N (S59) LINDERO NORESTE	10	5 m del eje	
IRM	CALLE S/N (S59A) LINDERO SUROESTE	10	5 m del eje	
SIREC-Q	CAMILO OREJUELA	12	6 m del eje	Oe8

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: A7 (A50002-1)

Lote mínimo: 50000 m2

Frente mínimo: 125 m

COS total: 2 %

COS en planta baja: 1 %

**PISOS**

Altura: 8 m

Número de pisos: 2

**RETIROS**

Frontal: 5 m

Lateral: 3 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo:

(SRU) Suelo Rural

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

Factibilidad de servicios básicos: NO



**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo a los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, en base a los parámetros establecidos en el informe de definición del borde superior de accidente geográfico emitida por la DMC.

**OBSERVACIONES**

- PREDIO SE ENCUENTRA FUERA DEL LIMITE URBANO EN AREAS DE PROTECCION ECOLOGICA Y DE RECURSOS NATURALES./ AREA ESTABLECIDA COMO SUELO RURAL./
- RETIRO DE CONSTRUCCION CON RESPECTO DEL BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA DE 15.00 M./
- SECCION DE VIAS DE ACUERDO A PLANOS APROBADOS DE LOS BARRIOS COLINDANTES CON EL LOTE./
- SE INDICA QUE LA AVENIDA "CAMILO OREJUELA" EN EL SECTOR ESTA DENOMINDA COMO AV. "AMABLE VIERA"./

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Sr. Montalvo Ramírez

Administración Zonal Quitumbe



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