

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “LOMAS DE SANTA FAZ”, se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 65% de consolidación y 10 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 14 de febrero del 2018, 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 “LOMAS DE SANTA FAZ”, 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 40%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 60% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 40% 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.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	ELOY ALAFARO
PARROQUIA:	LA FERROVIARIA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. VICTORIA CEVALLOS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 años ✓
Nº DE LOTES	20 ✓
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	80 PERSONAS ✓
CONSOLIDACIÓN:	65,00% ✓
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Acta de Asamblea s/n, registro de la directiva del barrio, de fecha 09 de febrero del 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Lomas de Santa Faz”, se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria (antes Conocoto), el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de septiembre de 1985, ante el Dr. César Alberto Zurita Mosquera, Notario del cantón Rumiñahui, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de octubre de 1985, los señores Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha, Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los señores Policarpo Cevallos Albán y Nebi Segundo Cevallos Albán, ambos de estado civil casados, el lote 58, de la lotización Santa Faz.</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Mediante acta de fecha 06 de noviembre de 2007, otorgada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de diciembre de 2007, los señores Andrés Cristóbal, Héctor Leonidas, Lorenzo Mecías, Marcela Piedad, Cleber Levi, Aurora Victoria, Jimena Margarita y María Yolanda Cevallos Avilés, por sus propios derechos; los señores Elmer Antonio Cevallos Cevallos; Franklin Guillermo, Dora Jakeline, Segundo Leonardo y Paulina Raquel Crespo Cevallos, quienes comparecen por derecho de representación de su madre Lourdes Soledad Cevallos Avilés, así como la señora María Berta</p>
----------------------	--

“LOMAS DE SANTA FAZ”

Avilés Acosta, en calidad de cónyuge sobreviviente, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Nedi Segundo Cevallos Albán.

Ventas:

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 15 de diciembre de 2017, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 08 de enero de 2018, María Berta Avilés Acosta, viuda vende a favor de los cónyuges Cleber Levi Cevallos Avilés y Nancy Élitá Sisalima Sisalima el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de mayo de 2012, ante la Dra. Mariela Pozo Acosta, Notaria Trigésimo Primera de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 25 de abril de 2016, los cónyuges Policarpo Cevallos Albán y Emma Fabiola Fernández Avilés, venden a favor de Nelson Eduardo Amagua Gómez, soltero, el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2011, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 14 de marzo de 2011, las señoras María Berta Avilés Acosta, viuda (vende el 0,92%) y María Yolanda Cevallos Avilés, casada, (vende el 2,32%) venden a favor de los cónyuges Edison Medardo Orozco Ramírez y Rosa Marlene Toasa Quishpe el 3,24% de los derechos y acciones de su propiedad.
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2011, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 09 de marzo de 2011, las señoras María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de Marcela Piedad Cevallos Avilés, soltera, el 0,92% de los derechos y acciones de su propiedad.
5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 05 de enero de 2011, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 21 de marzo de 2011, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de Jimena Margarita Cevallos Avilés, soltera, el 0,92% de los derechos y acciones de su propiedad.
6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de enero de 2011, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 03 de marzo de 2011, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de Elmer Antonio Cevallos, divorciado, Franklin Guillermo Cevallos, casado con Norma Elizabeth Curicho Sanguano; Dora Jakeline Crespo Cevallos, casada con Klever Panchi Moreno; Segundo Leonardo Crespo Cevallos, casado con Geovanna Cristina Muñoz Paucar; y, Paulina Raquel Crespo Cevallos, casada con Byron Medardo Guanoluisa Analuisa el 0,92% de los derechos y acciones

"LOMAS DE SANTA FAZ"

- de su propiedad, que le corresponden como gananciales.
7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de enero de 2011, ante el Dr. Roberto Dueñas Mera, Notario Trigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 18 de marzo de 2011, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de Aurora Victoria Cevallos Avilés, casada el 0,92% de los derechos y acciones de su propiedad, que le corresponden como gananciales.
 8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 21 de diciembre de 2012, ante el Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 09 de enero de 2013, los cónyuges Edwin Santiago Gallardo Cevallos y Consuelo del Pilar Veloz Moreno venden a favor de los cónyuges Sherman Esahud Gómez Guevara y Maricela del Rocío Sampedro Ortiz el 4,52% de los derechos y acciones de su propiedad.
 9. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 07 de octubre de 2009, ante la Dra. Lorena Prado Marcial, Notaria Vigésima Cuarta Suplente de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 15 de diciembre de 2009, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor del señor Luis Albino Tipanguano Chango, soltero, el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad.
 10. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 27 de abril de 2009, ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 06 de agosto de 2009, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de los señores Carlos Andrés Hidalgo Baño; Juan Francisco Hidalgo Baño y Mayra Alejandra Hidalgo-Baño, todos solteros, el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad.
 11. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 23 de marzo de 2009, ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 04 de agosto de 2009, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende a favor de los cónyuges Andrés Cristóbal Cevallos Avilés y Laura Miguelina Cevallos Sandoval (el usufructo vitalicio), por sus propios derechos y en representación del menor de edad Andrés Daniel Cevallos Cevallos (la nuda propiedad) el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad, que le corresponden como gananciales.
 12. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 23 de marzo de 2009, ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 10 de julio de 2009, María Berta Avilés, viuda, vende a favor de los cónyuges Héctor Leonidas Cevallos Avilés y Celia María Bautista Morejón el 0,43% de los derechos y acciones de su propiedad.
 13. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 13 de marzo de

"LOMAS DE SANTA FAZ"

Página 5 de 13

2009, ante el Dr. Fabian Eduardo Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 09 de diciembre de 2009, los cónyuges Policarpo Cevallos Albán y Emma Fabiola Fernández Avilés, venden a favor de Rosa del Pilar Morales Haro, divorciada, el 4,33% de los derechos y acciones de su propiedad. **ACLARATORIA:** Mediante escritura otorgada el 13 de marzo de 2009 ante el notario Vigésimo Segundo de este cantón, Dr. Fabián Solano Pazmiño, inscrita el 09 de diciembre de 2009, se encuentra dentro de la misma escritura de compra-venta.

14. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de junio de 2008, ante el Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 04 de julio de 2008, los cónyuges Policarpo Cevallos Albán y Emma Fabiola Fernández Avilés, venden a favor del señor Galo Javier Rueda Lita, soltero, el 4,768% de los derechos y acciones de su propiedad.
15. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 27 de abril de 2007, ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 03 de mayo de 2007, Edgar Patricio Quispe Acosta, soltero, vende a favor de los cónyuges Laura Inés Acosta Orozco y José Augusto Quispe Tonato el, 8,655% de los derechos y acciones de su propiedad.
16. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 13 de agosto de 1992, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 07 de septiembre de 1992, los cónyuges Policarpo Cevallos Albán y Emma Fernández venden a favor de los cónyuges Miguel Ángel Ernesto Almeida Betancourt y María Natividad Enríquez Chuquitarco el 17,33% de los derechos y acciones de su propiedad. **ACLARATORIA:** Mediante escritura otorgada el 14 de marzo de 2014 ante la Notaria Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésima Séptima de este cantón inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 06 de febrero de 2015, en la que se aclara que el porcentaje vendido es del 8,65% y no de 17,33% como se hacía constar en la escritura descrita en líneas anteriores. **16.1.- ACLARATORIA:** Mediante escritura otorgada el 20 de diciembre de 2013 ante Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, Dr. Luis Vargas Hinostroza inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 06 de febrero de 2015, en la que se aclara que el porcentaje vendido es del 8,65% y no de 17,33% como se hacía constar en la escritura descrita en líneas anteriores.
17. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 15 de abril de 1992, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 30 de abril de 1992, los cónyuges Nebi Segundo Cevallos Albán y María Berta Avilés Acosta, venden a favor de Blanca Luzmila Benavides Navarrete, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus

	<p>hijos Norma Lucía, Sandra Elizabeth, Ángel Giovanni, Gloria Natalia y Carina Gabriela López Benavides, el 8,1244% de los derechos y acciones de su propiedad, que le corresponden como gananciales.</p> <p>18. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 06 de junio de 1990, ante el Dr. Efraín Martínez Paz, Notario Tercero de este cantón, inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 11 de junio de 1990, los cónyuges Policarpo Cevallos Albán y Emma Fabiola Fernández Avilés, venden a favor de los cónyuges Klever Silva y Luz María Enríquez Chuquitarco el 6,5% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>19. Derechos y acciones sobrantes descritos en el título de la "escritura global" del presente documento.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte: lote número cincuenta y siete en setenta y tres metros, diez centímetros;
	Sur: Calle "D" (En curva), en noventa metros, noventa centímetros;
	Este: Calle "D" (en curva) en sesenta y tres metros; y,
	Oeste: Calle sin nombre de la Clínica (en curva), en sesenta y nueve metros, sesenta centímetros.
	Superficie: 4614 m2.

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	Certificado de gravámenes No. 91247 de fecha 04 de junio de 2018 el que menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos.			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	409825 ✓							
Clave Catastral:	20902 14 037 ✓							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80) ✓							
Lote mínimo:	200 m2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica ✓							
Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3 ✓							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI-NO)		Zonificación:					
	NO ✓		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
	NO		Uso principal del suelo:					
		Clasificación del suelo:						
Número de lotes	20							
Consolidación:	65,00 % ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	100% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes	* Calle S9 ✓ variable de 10,02 m a 10,43 m ✓ * Calle E14 ✓ variable de 10,12 m a 10,38 m ✓ * Pasaje E13C ✓ variable de 3,00 m a 3,01 m ✓							
Área Útil de Lotes:	4.598,79 ✓		m ²	97,60 % ✓				
Área de vías y Pasajes:	113,08 ✓		m ²	2,40 % ✓				
Área total del terreno (Área a escriturar):	4.711,87 ✓		m ²	100,00 % ✓				

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	2 ✓	157,46 ✓
12 ✓	140,41 ✓	
14 ✓	113,47 ✓	
16 ✓	137,51 ✓	
19 ✓	153,72 ✓	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No AZEA-UOP-2018 20186185 de fecha 17/12/2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓
	<p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 700-GP 4023 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 20/11/2018. ✓ • Informe Técnico de Riesgos N. 346-AT-DMGR-2018, con fecha 17/12/2018. ✓ • Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018. ✓ • Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5598 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 28/11/2018, predio 409825. ✓ • Informe técnico N° 16 UERB-Q 2018, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 11 de Diciembre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". ✓
	<p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • No. 681956 del Predio No. 409825 de fecha 14/11/2018. ✓
	<p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Fernando Javier Torres Arias, con fecha Octubre 2018. ✓

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%. ✓
- 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 consolidad de interés social.
- Número de lotes 20, cuyo detalle es el que consta en los planos.

"LOMAS DE SANTA FAZ"

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 65,00% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación a D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m², Uso principal del suelo (RU3) Residencial urbano 3, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.
- Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.346-AT-DMGR-2018, de fecha 17/12/2018, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

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

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Lomas de Santa Faz” en general presenta un Riesgo Moderado para todos los lotes.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Lomas de Santa Faz” de la Parroquia Ferroviaria 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 “Lomas de Santa Faz” 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 “Lomas de Santa Faz”, 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.

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 "Lomas de Santa Faz", 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 "Lomas de Santa Faz" 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 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 "Lomas de Santa Faz", 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 "Lomas de Santa Faz" 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 Ferroviaria, 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 "Lomas de Santa Faz" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eloy Alfaro, 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 "Lomas de Santa Faz" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas".*

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la "Unidad Especial Regula Tu Barrio" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "**Lomas de Santa Faz**", a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Pablo Melo O.
 Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	27/11/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	27/11/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	27/11/2018	