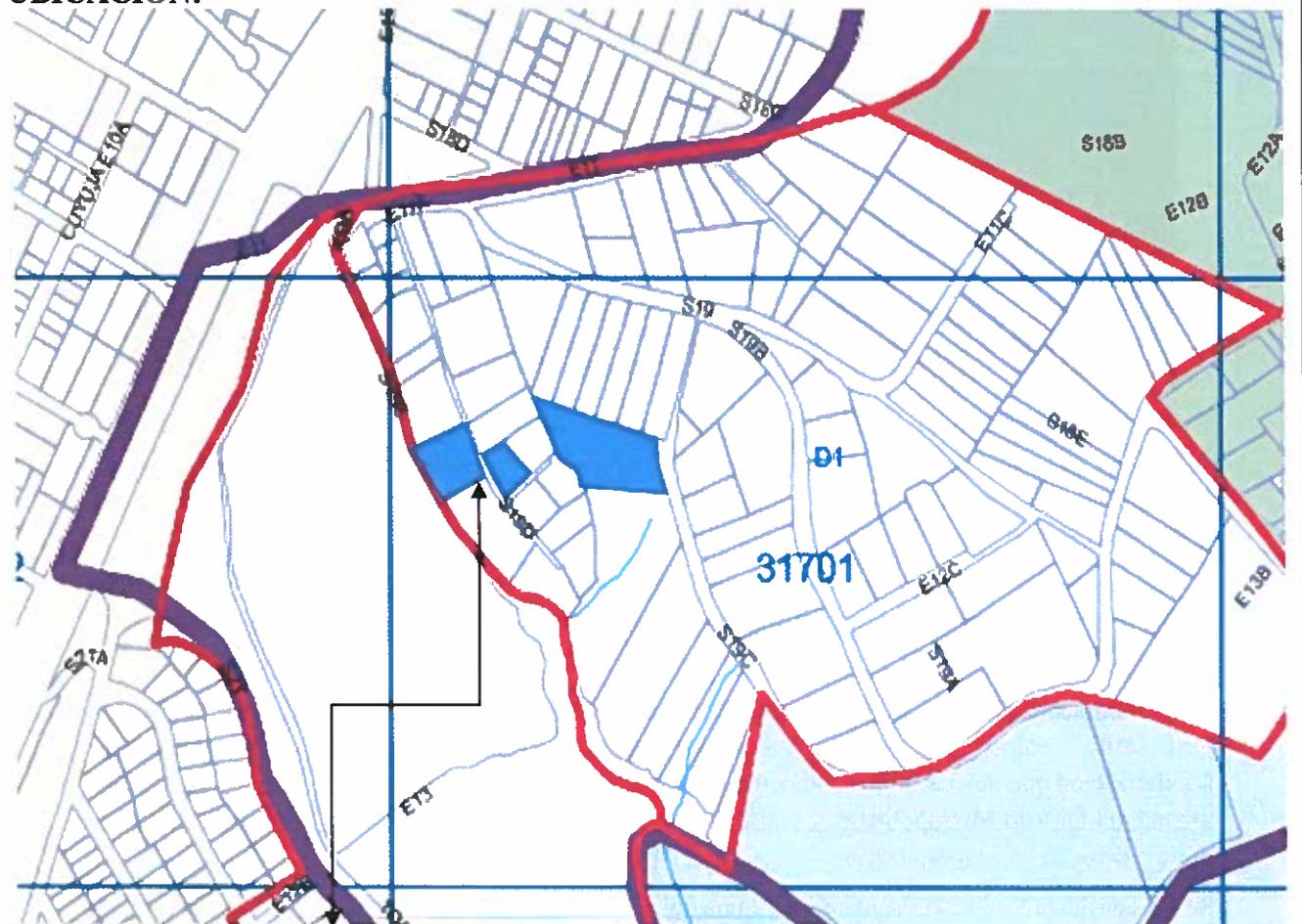


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 "MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS  
 EXPEDIENTE N° 82 EA  
 INFORME N°. 011-UERB-EA-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

Parroquia: **LA ARGELIA**  
 Barrio/Sector: **PROTEC. ARGELIA**  
 Administración Municipal: **ELOY ALFARO**

**Uso de Suelo Principal**

Agrícola Residencial	Múltiple	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	

*Handwritten notes:*  
 276  
 decreto 2017  
 UERB

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR”, se encuentra ubicado en la parroquia La Argelia del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 76,92% de consolidación y 10 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 16 de marzo 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 “MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR”, 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 30%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 42% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 70% 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**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	ELOY ALAFARO
<b>PARROQUIA:</b>	LA ARGELIA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. EDUARDO VELASCO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 años ✓
<b>Nº DE LOTES</b>	13
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	52 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	76,92% ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acta de Asamblea s/n, registro de la directiva del barrio, de fecha 07 de Octubre del 2018.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Mirador de San Carlos del Sur” se encuentra ubicado en la parroquia la Argelia, antes Conocoto, sobre tres predios, los que fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p><b>LOTE 1:</b></p> <p>Mediante escritura de partición y adjudicación celebrada el 08 de abril de 2008 ante la Dra. Rosario Navarrete Heredia, Notaria Primera Suplente del cantón San Pedro de Huaca-Carchi, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de julio de 2008, en la que comparecen los cónyuges Justo Pilataxi Vilaña y María Luisa Racines Pilatasig y otros a partirse y adjudicarse varios lotes de terreno, en el caso que nos ocupa, corresponde al <b>lote número NUEVE</b>, circunscrito dentro de los siguientes linderos: <b>Norte:</b> En treinta y cinco metros cuarenta centímetros con lote ocho; <b>Sur:</b> En treinta y cinco metros veinte centímetros con lote diez; <b>Este:</b> En treinta y ocho metros noventa y cinco centímetros con Pasaje sin nombre; y, <b>Oeste:</b> En treinta y ocho metros sesenta y cinco centímetros con quebrada. <b>Superficie:</b> 1397,58 m2.</p> <p><b>POSESIÓN EFECTIVA:</b></p> <p>Mediante Acta Notarial de fecha 16 de octubre 2008 ante la Dra. Blanca Teresa Rojas, Notaria Primera del cantón San Pedro de Huaca-Carchi, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de octubre de 2008, los</p>
----------------------	--

“MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR”

Página 3 de 13

	<p>señores María Luisa Racines Pilatasig, en calidad de cónyuge sobreviviente, Sergio Anibal Pilataxi Racines, María Yolanda Pilataxi Racines, Hugo Eduardo Pilataxi Racines y Jaime Pilataxi Racines, en calidad de herederos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Justo Pilataxi Vilaña.</p> <p><b>VENTAS:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de María Yolanda Pilataxi Racines, viuda el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Jaime Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Hugo Eduardo Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Sergio Anibal Pilataxi Racines, casado, el 4,16% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de marzo de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de abril de 2018, María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de Segundo Anselmo Pilataxi Racines, casado, el 16,66% de los derechos y acciones de su propiedad.</li> <li>6. Derechos y acciones sobrantes detallados en el "lote 1" del presente documento.</li> </ol>
<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p><b>Norte:</b> En treinta y cinco metros cuarenta centímetros con lote ocho;</p> <p><b>Sur:</b> En treinta y cinco metros veinte centímetros con lote diez;</p> <p><b>Este:</b> En treinta y ocho metros noventa y cinco centímetros con Pasaje sin nombre; y,</p>

	<b>Oeste:</b> En treinta y ocho metros sesenta y cinco centímetros con quebrada.
	<b>Superficie:</b> Superficie: 1397,58 m2.

<b>TIPO DE ESCRITURA:</b>	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
<b>OTORGADO POR:</b>	Varias fechas de otorgamiento.			
<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 gravámenes No. 480734, de fecha 13 de noviembre de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos.			

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p><b>LOTE 2:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 27 de enero de 1982 ante el Dr. Juan del Pozo, Notario Vigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de mayo de 1982 los señores Carlos Sosa Lovato y Carmen Sosa Lovato, venden a favor de Justo Pilataxi Vilaña el <b>lote de terreno signado con el número 5</b>, ubicado en Conocoto, circunscrito dentro de los siguientes linderos: <b>Norte:</b> A lo largo de cincuenta y ocho metros, terrenos del mismo vendedor, que va a ser enajenado a favor de los parceleros de San Carlos; <b>Oriente:</b> En la extensión de cincuenta y dos metros, el lote número seis que hoy mismo se vende a María Luisa Racines; <b>Sur:</b> Con un frente de cuarenta y dos metros pasaje de cuatro metros de ancho, común a los seis lotes de que antes se habló; y, <b>Occidente:</b> En la longitud de cincuenta metros, lote que hoy se enajenó a favor de María Micaela Topón. <b>Superficie: 2380 m2.</b></p> <p>El mencionado lote número 5 ha procedido a fraccionarse, siendo el lote 3 producto del fraccionamiento del lote 5 el que se encuentra dentro del proceso de regularización a cargo de esta Unidad, este lote tiene una superficie de 650 metros cuadrados, del que se ha realizado la siguiente venta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra-venta celebrada el 26 de enero de 2018 ante el Dr. Luís Guanoquiza Chillagana, Notario Primero del</li> </ol>
----------------------	---

“MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR”

Página 5 de 13

274  
 Decreto 274 y cuatro  
 11/11/2018

	cantón Mejía, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de marzo de 2018, la señora María Luisa Racines Pilatasig, viuda, vende a favor de los cónyuges Alcides Medardo Pilataxi Quishpe y Michelle Alexandra Nuñez Suntasig el 36,33% de los derechos y acciones fincados en el lote 3, producto del fraccionamiento del lote 5.			
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD (según levantamiento):	Norte: En 19.41 metros con propiedad de Justo Pilataxi Vilafña;			
	Sur: En 21.83 metros con camino peatonal;			
	Este: En 30.96 metros con propiedad de Hugo Eduardo Pilataxi Racines; y,			
	Oeste: En 32.59 metros con pasaje S19D.			
	Superficie: Superficie: 650 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. 485535, de fecha 10 de diciembre de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que no existen anotaciones de prohibiciones de enajenar ni embargos; existe primera hipoteca por obras.			
ANTECEDENTES:	<p><b>LOTE 3.</b></p> <p><b>ANTECEDENTE:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 14 de enero de 1982 ante el Dr. Juan del Pozo, Notario Vigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de mayo de 1982 los señores Carlos Sosa Lovato y Carmen Sosa Lovato, venden a favor de Heleodoro Ernesto Borja Catagña, viudo el <b>lote de terreno signado con el número 44.</b></p> <p>De este lote se han realizado las siguientes ventas:</p> <p><b>ESCRITURA INICIAL:</b> Mediante escritura de compra-venta celebrada el 06 de junio de 2000 ante el Dr. Gustavo Flores Uzcategui, Notario Noveno de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de julio</p>			

	<p>de 2000 el señor Heleodoro Ernesto Borja Catagná, viudo, vende a favor de Bertha Leonila Borja Viera, soltera, la nuda propiedad del lote de terreno número 44. A.1. Mediante Acta de extinción de usufructo de fecha 22 de febrero de 2018, otorgada ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de marzo de 2018, se ha declarado extinguido el usufructo vitalicio de su padre sobre el predio en mención, consolidándose de esta manera el derecho de dominio pleno a favor de la nuda propietaria Bertha Leonila Borja Viera.</p> <p>A. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luis Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Cristina Magdalena Borja Loachanín, soltera, el 16,65% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>B. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luis Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Jackeline de los Ángeles Borja Viera, casada, el 16,64% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>C. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 2017 ante el Dr. Luis Guanoquiza Chillagana, Notario Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de abril de 2018, Bertha Leonila Borja Viera, soltera, vende a favor de Adriana Patricia Borja Viera, casada, el 18,30% de los derechos y acciones fincados en el lote 44 arriba especificado.</p> <p>D. Derechos y acciones sobrantes descritos en el título de la "escritura inicial" del presente documento.</p>
<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p><b>Norte:</b> Con frente a treinta y siete metros, calle C; ✓</p>
	<p><b>Sur:</b> En ochenta y dos metros, con terrenos de Manuel y Natalia Racines, lotes cuarenta, cuarenta y uno de Satán, Nuques, Cadena Quishpe y Chiluzia;</p>
	<p><b>Oriente:</b> Cincuenta y ocho metros cincuenta centímetros, con propiedad de Gonzalo Quishpi; no existe lindero oeste por cuanto es triangular. ✓</p>
	<p><b>Superficie:</b> 2800 m<sup>2</sup>. ✓</p>

<p>TIPO DE ESCRITURA:</p>	<p>UNIPROPIEDAD</p>	<p>NO</p>	<p>DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p>SI</p>
---------------------------	---------------------	-----------	----------------------------	-----------

"MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR"

Página 7 de 13

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.
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes No. 472549, de fecha 06 de noviembre de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito el que menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos.

**INFORME TÉCNICO**

<b>N° de Predio:</b>	569917 / 1218035 / 1273662
<b>Clave Catastral:</b>	31701 01 008 / 31701 01 041 / 31701 01 033

**REGULACION SEGÚN IRM.**

<b>Zonificación:</b>	D1(D202-80)
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU1) Residencial Urbano 1
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano

<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLIC A (SI-NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>	
	<b>NO</b>	<b>Formas de Ocupación:</b>	
	<b>NO</b>	<b>Uso principal del suelo:</b>	
<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>		

<b>Número de lotes</b>	13
------------------------	----

<b>Consolidación:</b>	76,92 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%

	Existen:						
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	* Pasaje S19E ✓ de 5,00 m ✓						
<b>Área Útil de Lotes:</b>	4.575,66 ✓	m <sup>2</sup>	90,10 % ✓				
<b>Área de vías y Pasajes:</b>	381,67 ✓	m <sup>2</sup>	7,52 % ✓				
<b>Faja de Protección por Quebrada Rellena en Lotes:</b>	121,08 ✓	m <sup>2</sup>	2,38 % ✓				
<b>Área total del terreno (Área a escriturar):</b>	5.078,41 ✓	m <sup>2</sup>	100,00 % ✓				

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES VIAL</b> ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio No AZEA-UOP-2018 20186186 de fecha 17/12/2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓</li> <li>• Replanteo Vial Oficio No AZEA-UOP-2018 20186134 de fecha 12/12/2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓</li> </ul> <p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 711-GP 4087 ✓ que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 23/11/2018. ✓</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N. 345-AT-DMGR-2018, con fecha 17/12/2018. ✓</li> <li>• Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018. ✓</li> <li>• Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5845 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 13/12/2018, predio 1218035. ✓</li> <li>• Resolución No.582-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 12/12/2018, predio 1273662. ✓</li> <li>• Resolución No.586-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 17/12/2018, predio 569917. ✓</li> <li>• Informe técnico N° 19 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 12 de Diciembre de 2018 emitido por el 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. 681980 del Predio No. 569917 de fecha 14/11/2018. ✓</li> <li>• No. 681981 del Predio No. 1218035 de fecha 14/11/2018. ✓</li> <li>• No. 681984 del Predio No. 1273662 de fecha 14/11/2018. ✓</li> </ul>
-----------------------	---

"MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR"

Página 9 de 13

	<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 la Arq. Ana Lucia Ulloa, con fecha Octubre 2018.</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%.
- 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 13, cuyo detalle es el que consta en los planos.

### RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 76,92% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación a D1(D202-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, Uso principal del suelo (RU1) Residencial urbano 1, 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.345-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 “Mirador San Carlos del Sur” de la Parroquia Argelia, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Mirador San Carlos del Sur” en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes, sin embargo para los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se presenta un nivel del riesgo Alto por encontrarse colindantes con la quebrada.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Mirador San Carlos del Sur” de la Parroquia Argelia 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 “Mirador San Carlos del Sur” 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 "Mirador San Carlos del Sur", 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 "Mirador San Carlos del Sur", 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.*

"MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR"

Página 11 de 13

- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "Mirador San Carlos del Sur" 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 "Mirador San Carlos del Sur", 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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 Argelia, 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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 "Mirador San Carlos del Sur" 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: "Mirador de San Carlos del Sur", 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	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	18/12/2018	

"MIRADOR DE SAN CARLOS DEL SUR"

Página 13 de 13