

Quito, 31 de agosto de 2020

**INFORME TÉCNICO  
ALCANCE AL INFORME No. 001-UERB-Q-SOLT-2017**

En atención a la disposición de la Comisión de Ordenamiento Territorial de la sesión No. 014 Ordinaria de fecha 10 de enero de 2020, en la que se solicitó elaborar un alcance al Informe Técnico contenido en el Informe SOLT, para que se determinen todos los lotes inferiores a la zonificación propuesta como lotes por excepción, me permito informar lo siguiente:

Según el Artículo IV.7.43 de la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, relacionado al **"Ordenamiento Territorial.- (...) En el caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Metropolitano podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, (...)."**

En alcance al Informe N° 001-UERB-Q-SOLT-2017 de fecha 07 de marzo de 2017, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **COOPERATIVA DE VIVIENDA RURAL "RANCHO LOS PINOS", EN LIQUIDACIÓN**, ubicado en el predio No. 5781971, de la Parroquia Quitumbe, se determinan los siguientes lotes con un área inferior a la establecida en la zonificación A1 (A602-50), lote mínimo 600 m2, a excepción del lote Nro. 75 que mantiene la zonificación A6 (A25002-1.5), lote 25.000 m2, conforme se detalla en el cuadro:

	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
EXCEPCIONES	2	524.38
	3	515.01
	4	505.79
	6	515.33
	7	580.86
	8	583.70
	10	567.14
	12	525.00
	13	500.28
	15	481.88
	16	487.32
	17	483.20
	18	488.44
	19	480.95
	20	481.98
	21	477.71
	22	485.23
23	474.43	
25	471.13	
26	478.00	
27	474.44	

	29	507.68
	30	527.47
	31	510.46
	32	496.25
	33	493.30
	34	497.63
	35	491.51
	36	490.23
	37	491.41
	38	491.01
	39	488.60
	40	491.84
	41	485.32
	42	483.01
	45	550.25
	46	551.54
	47	533.04
	48	569.27
	49	552.86
	50	552.03
	51	556.72
	52	544.97
	53	541.66
	54	524.11
	55	522.94
	56	558.05
	58	538.60
	59	514.24
	60	510.46
	61	516.12
	62	501.88
	63	524.50
	64	520.92
	65	511.83
	66	505.76
	67	516.30
	68	487.80
	73	420.19
	74	535.14

Para los fines pertinentes.

Atentamente



Arq. José Bermeo  
**RESPONSABLE TÉCNICO UERB -QUITUMBE-**  
 Administración Zonal Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
 DENOMINADO:  
 “LOS NOGALES”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS  
 EXPEDIENTE N° 343 Q  
 INFORME N°. 005-UERB-Q-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: “LOS NOGALES” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

Parroquia: **TURUBAMBA**  
 Barrio/Sector: **STO. TOMAS I**  
 Administración Municipal: **QUITUMBE**

**Uso de Suelo Principal**

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

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “LOS NOGALES”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 92.31% de consolidación y 26 años de asentamiento.

De la inspección realizada el 05 de julio 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 “LOS NOGALES”, 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 42%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 35% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 58% 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>	QUITUMBE
<b>PARROQUIA:</b>	TURUBAMBA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	SR. EDGAR PALOMINO
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	26 años
<b>Nº DE LOTES</b>	13
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	52 PERSONAS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	92.31%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acta de Asamblea s/n, registro de la directiva del barrio, de fecha 23 de abril del 2018.</li> </ul>

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Los Nogales", se encuentra ubicado sobre dos predios ubicados en la parroquia Chillogallo, adquiridos de la siguiente manera:</p> <p><b>ESCRITURA GLOBAL.</b></p> <p>Mediante escritura de liquidación o partición de bienes celebrada el 20 de diciembre de 1989, celebrada ante el Notario Cuarto de este cantón, Dr. Edmundo Cueva Cueva, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 26 de febrero de 1992, han comparecido los cónyuges Luis Arcenio Arpi Lojano y María Brígida Llivipuma Heras con la finalidad de partirse dos lotes de terreno que formaban un solo cuerpo ubicados en el barrio Guamaní, parroquia de Chillogallo, ya que mediante autorización del Municipio de Quito se autorizó la desmembración de estos dos lotes de terreno partiéndose para la señora <b>María Brígida Llivipuma Heras</b> se le adjudica el lote signado con la letra "A" con una superficie de <b>1.800 m<sup>2</sup></b> y al señor <b>Luis Arcenio Arpi Lojano</b>, se le adjudica el lote denominado "B" con una superficie de <b>1.800 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>VENTAS LOTE A:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 03 de marzo de 2016, celebrada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril de 2016, María Brígida Llivipuma Heras, divorciada, vende a favor de Tania Catalina Arpi Llivipuma, divorciada, el 13,2718% de los</li> </ol>
----------------------	--

"LOS NOGALES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 3 de 12

	<p>derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 04 de octubre de 2010, celebrada ante la Dra. Mariela Pozo Acosta, Notaria Trigésima Primera de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de octubre de 2010, Tania Catalina Arpi Llivipuma, divorciada, vende a favor de los cónyuges Edgar Daniel Palomino Sánchez y Maira Lliana Martínez Lara el 16,89% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 27 de junio de 2007, celebrada ante la Dra. Jeanneth Brito Solórzano, Notaria Décima (suplente) de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de julio de 2007, María Brígida Llivipuma Heras, divorciada, vende a favor de los cónyuges Carina Elizabeth Arpi Llivipuma y Francisco Javier Pozo Suquillo el 20.1101%; cónyuges Mary Alexandra Arpi Llivipuma y señor Blady Vinicio Amores Domínguez el 18,7159%; y Tania Catalina Arpi Llivipuma, casada con disolución de la sociedad conyugal, el 16,89% de los derechos y acciones de su propiedad.</p>
<p>LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:</p>	<p><b>Norte:</b> Con una longitud de cincuenta y un metros, cuarenta y tres centímetros, terreno del señor Ramiro Cevallos Díaz;</p>
	<p><b>Sur:</b> En una longitud de cincuenta y un metros cuarenta y tres centímetros, predio "B" que se adjudica al señor Luis Arcenio Arpi Lojano;</p>
	<p><b>Este:</b> En una longitud de treinta y cinco metros, con el mismo predio señalado con la letra "B" que se le adjudica al señor Luis Arcenio Arpi Lojano; y,</p>
	<p><b>Oeste:</b> En una longitud de treinta y cinco metros, la carretera Panamericana Sur.</p>
	<p><b>Superficie: 1800 m2</b></p>

TIPO DE ESCRITURA:	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 razones de inscripción.			
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes No. 198377, de fecha 28 de mayo de 2018, el que menciona que los cónyuges Edgar Daniel Palomino Sánchez y María Lliana Martínez Lara para garantizar sus obligaciones con una Institución Bancaria han constituido primera hipoteca sobre el 16,89% de sus derechos y acciones, quedando además prohibido de enajenar por voluntad de las partes; no se			

encuentra embargado.

**VENTAS LOTE B:**

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 13 de noviembre de 2013, celebrada ante la Dra. Doris Almeida Hurtado , Notaria Vigésima (Encargada) de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de diciembre de 2013, Luís Arcenio Arpi Lojano, casado con Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de los cónyuges Nelson Hermel Molina Jácome y Bélgica Carmelina Barrionuevo el 2,78% de los derechos y acciones de su propiedad.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de julio de 2012, celebrada ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de septiembre de 2012, Luís Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de Sixto Joel Moreira Moreira, soltero y Carmen Nieves Carrillo Herrera, soltera el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 22 de marzo de 2012, celebrada ante el Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de abril de 2012, Luís Arcenio Arpi Lojano, divorciado, vende a favor de los cónyuges Jaime José Lema Esparza y Ana Lucía Tituaña Tituaña el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.
4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 08 de diciembre de 2011, celebrada ante el Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de febrero de 2012, Luís Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de los cónyuges José Francisco Puenguenan Lara y María Magdalena de la Cruz Achig el 6,6666% de los derechos y acciones de su propiedad.
5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de junio de 2011, celebrada ante el Dr. Héctor Vallejo Espinoza, Notario Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de septiembre de 2011, Luís Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de los cónyuges Marco Gonzalo Larco y Blanca Isabel Cárdenas Meza el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.
6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 17 de diciembre de 2008, celebrada ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de enero de 2009, Luís Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de los cónyuges Alexis Vinicio Iza Chalco y Dora Yanet Chalco Guzmán el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.
7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de septiembre de

“LOS NOGALES”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	<p>2008, celebrada ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de octubre de 2008, Luis Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de Sixto Joel Moreira Moreira, soltero y Carmen Nieves Carrillo Herrera, soltera el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 04 de julio de 2008, celebrada ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de julio de 2008, Luis Arcenio Arpi Lojano, casado Flor Irene Verdezoto Yánez venden a favor de los cónyuges Ángel Widman Chamorro Oviedo y María Lucía Coro Doicela el 6,66% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>9. Derechos y acciones sobrantes a favor de Luis Arcenio Arpi Lojano, descrito en el título global del presente documento.</p> <p><b>SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.-</b> Mediante escritura de constitución de servidumbre de tránsito celebrada el 13 de abril de 2007, ante la Dra. Jeanneth Brito Solórzano, Notaria Décima Suplente de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de abril de 2007, el señor Luis Arcenio Arpi Lojano, ha aceptado la servidumbre de tránsito a favor del lote signado con la letra "A" de propiedad de la señora María Brígida Llivipuma Heras, sobre el lote sirviente de su propiedad signado con la letra "B", servidumbre que se impone como permanente, por plazo indefinido y que será intransferible a futuras divisiones o ventas que se realicen sobre el lote sirviente o los beneficiario de la servidumbre. <b>Superficie: 257,15 m2.</b></p>
<b>LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:</b>	<p><b>Norte:</b> en una longitud de cincuenta y un metros, cuarenta y tres centímetros, predio "A" que se adjudica a la señora María Brígida Llivipuma Heras, en una parte, y en una longitud de treinta y ocho metros, cincuenta y siete centímetros, terreno del señor Ramiro Cevallos Díaz, en otra;</p>
	<p><b>Sur:</b> En una longitud de noventa metros, propiedad de Jorge Tipán;</p>
	<p><b>Este:</b> En una longitud de cuarenta metros, propiedad Municipal; y;</p>
	<p><b>Oeste:</b> En una longitud de cinco metros, con la carretera Panamericana Sur, en una parte, y en una longitud de treinta y cinco metros predio "A" que se adjudica a la señora María Brígida Llivipuma Heras de Arpi.</p>
	<p><b>Superficie: 1800 m2</b></p>

<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 razones de inscripción.
<b>CERTIFICADO</b>	Certificado de gravámenes No. 198376, de fecha 28 de mayo de 2018, el que menciona que no existen prohibiciones hipotecarias ni embargos, pero se encuentra prohibido de enajenar por juicio penal.

**INFORME TÉCNICO**

<b>N° de Predio:</b>	318943 / 123031							
<b>Clave Catastral:</b>	33108 08 002 / 33108 08 001							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80) / A10(A604-50)							
<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup> / 600 m <sup>2</sup>							
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU3) Residencial Urbano 3 / (M) Múltiple							
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	200 m <sup>2</sup>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(D) Sobre línea de fábrica					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU3) Residencial Urbano 3					
	<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano					
<b>Número de lotes</b>	13							
<b>Consolidación :</b>	92,31 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	55%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	* Pasaje E1A de 6,00 m * Pasaje E1B de 3,00 m * Pasaje E1C de 4,80 m * Pasaje S57A de 6,00 m * Pasaje S57B variable de 3,80 m a 8,94 m							

"LOS NOGALES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

*Creado nocente y seis 196*

Área Útil de Lotes:	2.840,87 ✓	m <sup>2</sup>	73,14 % ✓
Área de vías y Pasajes:	1.043,29 ✓	m <sup>2</sup>	26,86 % ✓
Área total del terreno (Área a escriturar):	3.884,16 ✓	m <sup>2</sup>	100,00 % ✓

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	6 ✓	102,00 ✓
	7 ✓	119,62 ✓
	8 ✓	121,70 ✓
	9 ✓	123,46 ✓
	10 ✓	123,40 ✓
	11 ✓	156,41 ✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORMES VIAL</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memorando No AZQ-DGT-UTV-2018-0862 de fecha 20 de Septiembre de 2018, emitido por el Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Quitumbe.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 617 -GP 2691 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 24 de Julio de 2018.</li> <li>• Informe Técnico de Riesgos N. 240-AT-DMGR-2018, con fecha 23/08/2018.</li> <li>• Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 05 de Septiembre de 2018.</li> <li>• Resolución de Excedente de Área No. 328-2018 emitido por la Directora Metropolitana de Catastro de fecha 23 de Agosto de 2018, predio 318943.</li> <li>• Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 3990 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 17/08/2018, predio 123031.</li> <li>• Informe técnico N° 05 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 24 de Septiembre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No. 671100 del Predio No. 318943 de fecha 03/08/2018.</li> <li>• No. 671069 del Predio No. 123031 de fecha 03/08/2018.</li> </ul>	
	<b>PLANOS</b>
	<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.</li> </ul>

"LOS NOGALES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	Jazmín Alemán, con fecha Septiembre 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 45%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de dos (2) 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 26 años de existencia, con 92,31% de consolidación de viviendas, se recomienda unificar la Zonificación en D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m<sup>2</sup>, 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.240-AT-DMGR-2018, de fecha 23/08/2018, que establece:

### “6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Los Nogales” de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Los Nogales” en general presenta un Riesgo Alto Mitigable frente a procesos de subsidencia debido a las características del subsuelo.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Los Nogales” de la Parroquia Turubamba 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 “Los Nogales” 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.

“LOS NOGALES”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 9 de 12

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Los Nogales", 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:**

- *Posterior al proceso de regularización los propietarios de los lotes del AHHYC "Los Nogales", en consideración a los procesos de subsidencia que se podrían desarrollar en el sector, se recomienda que previo a la implantación de cualquier estructura se realicen estudios de suelo más detallados y exigentes para definir las cargas adecuadas sobre el suelo, así como la correcta cimentación de las estructuras.*
- *Los propietarios/poseedores 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-SEGC), 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 "Los Nogales", 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 "Los Nogales" 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 "Los Nogales", 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 "Los Nogales" 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 Turubamba, 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 "Los Nogales" 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.

"LOS NOGALES", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 11 de 12


**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 "Los Nogales" 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 y del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "Los Nogales" a favor de los 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	24/09/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	24/09/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Angel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	24/09/2018	