

Quito, 10 de marzo de 2020

**INFORME TÉCNICO
ALCANCE AL INFORME No. 011-UERB-Q-SOLT-2018**

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° 011-UERB-Q-SOLT-2018 de fecha 18 de diciembre de 2018, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **SAN JOSÉ DE GUAMANÍ**, ubicado en los predios No.564012 y 337663, de la Parroquia Turubamba, se determinan los siguientes lotes con un área inferior a la establecida en la zonificación D3 (D203-80), lote mínimo 200 m2, conforme se detalla en el cuadro:

	LOTE	ÁREA (m ²)
EXCEPCIONES	5	193,11
	6	182,30
	8	149,40
	9	124,99
	12	149,58
	13	199,28
	15	193,11
	16	196,23
	17	186,23
	18	178,37

Para los fines pertinentes

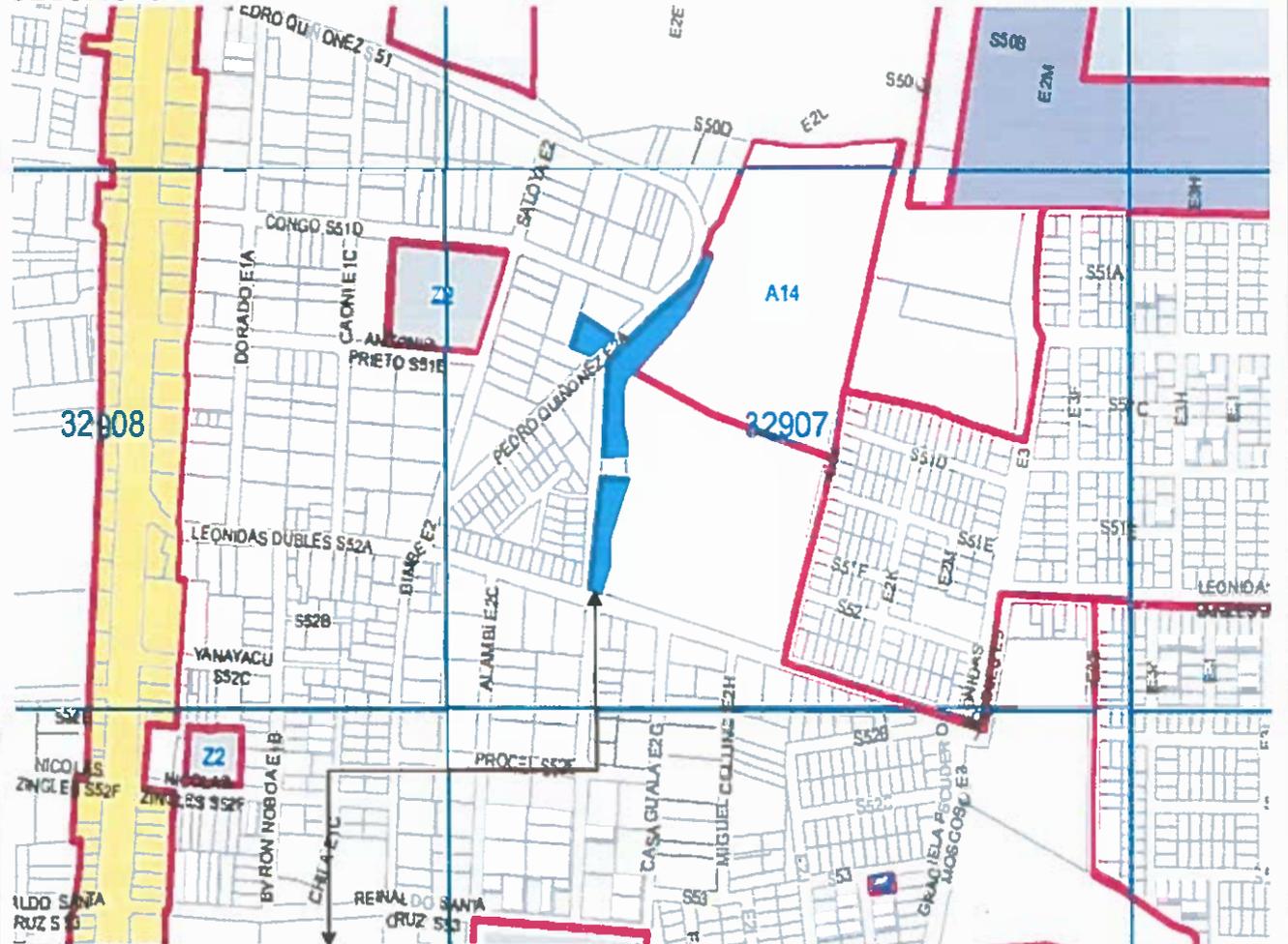
Atentamente



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:
"SAN JOSÉ DE GUAMANI", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 338 Q
INFORME N°. 011-UERB-Q-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "SAN JOSÉ DE GUAMANI"
Parroquia: **TURUBAMBA**
Barrio/Sector: **BEATERIO ANDINAT.**
Administración Municipal: **QUITUMBE**

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Multiples	Residencial 1
Area de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNR	
Industrial 4	RNR	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “SAN JOSÉ DE GUAMANÍ”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 88,89% de consolidación y 20 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 “SAN JOSÉ DE GUAMANÍ”, 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 55% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 45% 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:	QUITUMBE
PARROQUIA:	TURUBAMBA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SR. LUIS SEGOVIA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	20 años ✓
Nº DE LOTES	18 ✓
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	72 PERSONAS ✓
CONSOLIDACIÓN:	88,89% ✓
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Acta de Asamblea No, registro de la directiva del barrio, de fecha 07 de octubre del 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "San José de Guamaní, sobre dos lotes de terreno adquiridos de la siguiente manera:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de noviembre de 1988, ante el Dr. Hugo Cornejo Rosales, Notario Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de noviembre de 1988, los cónyuges Luis López Rosero y Umbelina Gavilanes vende a favor de los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo el lote de terreno</p> <p>VENTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compra-venta otorgada el 01 de abril de 2008, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno (Encargado) de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de agosto de 2008, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges Segundo Arturo Caiza y María Luzmila Chungoluisa Gualotuña el 10,93% de los derechos y acciones de su propiedad. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de octubre de 1996, ante el Dr. Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de enero de 1997, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges Sergio Rogelio Iza Campos y Elvia María Quinatoa Iza el 11,64% de los derechos y acciones de su propiedad. POSESIÓN EFECTIVA.-
----------------------	---

'SAN JOSÉ DE GUAMANÍ' A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	<p>Con fecha 23 de noviembre de 2005, se encuentra inscrita el Acta Notarial otorgada ante el Dr. Luis Vargas Hinostroza, Notario Séptimo de este cantón, mediante la cual se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Sergio Rogelio Iza Campos a favor de sus hijas Mayra Judith y Diana Carolina Iza Quinatoa y en calidad de cónyuge sobreviviente Elvia Marina Quinatoa Iza.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de octubre de 1996 ante el Dr. Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de enero de 1997, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges Galo Aníbal Quillupangui Toapanta y Martha Piedad Carpio Cruz el 15,02% de los derechos y acciones de su propiedad. 4) Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de octubre de 1996, ante el Dr. Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de enero de 1997, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges Luis Alfredo Segovia Herrera y Rosa Margarita Valdiviezo el 10,93% de los derechos y acciones de su propiedad. 5) Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de octubre de 1996, ante el Dr. Edgar Patricio Terán Granda, Notario Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de enero de 1997, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges Celso Alcides Iza Campos y Carmen Emilia Germán Pucó el 10,93% de los derechos y acciones de su propiedad. 6) Mediante escritura de compra-venta otorgada el 01 de noviembre de 1991, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de enero de 1992, los cónyuges Luis Antonio Anchali Tipán y Dolores Domitila Yaguache Jumbo venden a favor de los cónyuges José Francisco Marcalla Quishpe y María Rosario Pila Gualco el 6,5% de los derechos y acciones de su propiedad. 7) Derechos y acciones sobrantes, adquiridos conforme se descrito en el título "de la escritura global" del presente documento. <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Acta Notarial de fecha 21 de julio de 2006 celebrada ante el Dr. Gabriel Cobo Urquiza, Notario Vigésimo Tercero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de julio de 2006, Teresa de Jesús, Yolanda del Carmen, Luis Mauricio, Marcelo Franco, Mónica Patricia, Jaime Dilón, Efrén Neptalí y Pablo Oswaldo Anchali Yaguache en calidad de herederos y la señora Dolores Domitila Yaguache Jumbo, en calidad de cónyuge sobreviviente han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Luis Antonio Anchali Tipán.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: Con terreno del señor Humberto Chiguano, en longitud de siete metros, cincuenta centímetros;</p>

"SAN JOSÉ DE GUAMANÍ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Sur: Camino público, en un longitud de ocho metros; ✓
Oriente: Con calle denominado Río Puca, en parte y calle Pedro M. Quiñonez, en una longitud de ciento setenta y dos metros y ciento treinta y cinco metros, respectivamente; y, ✓
Occidente: Con propiedad del señor Evaristo Alhpres en una longitud de doscientos setenta y cinco metros. ✓
Superficie: 3080 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. 223274, de fecha 11 de junio de 2018, el que menciona que no existen gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni embargos. ✓			

ANTECEDENTES:	<p>LOTE 2:</p> <p>Mediante sentencia de fecha 07 de enero de 1992, emitida por el Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de Píchincha, protocolizada el 24 de agosto de 1992 ante el notario Décimo Sexto de este cantón. Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de octubre del mismo año, los señores José Enrique Gualotuña Tipán y Rosa Mercedes Anchali Tipán han obtenido la propiedad de un inmueble situado en el barrio San José de Guamaní, parroquia de Chilligalo.</p> <p>VENTAS:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 25 de julio de 2003, ante el doctor Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de octubre de 2003, los cónyuges José Enrique Gualotuña Tipán y Rosa Mercedes Anchali Tipán venden a favor de Carlos Vinicio Gualotuña Anchali, casado, el 11,94%; María Teresa Gualotuña Anchali, casada, el 11,94%; René Patricio</p>
----------------------	--

“SAN JOSÉ DE GUAMANÍ” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	Gualotuña Anchali, soltero, el 11,94%; Rosa Etelvina Gancino Tipán, casada, el 11,94%; Raúl Gualotuña Anchali, casado, el 11,94%; Rosa Mercedes Gualotuña Anchali, soltero, el 11,94%; y, Ana Lucía Gualotuña Anchali, casada, el 8,96%, que sumados representan el 80,60% de los derechos y acciones de su propiedad.
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte y Oriente: con propiedad de Evaristo Alpicher; ✓
	Sur: con propiedad de Luis Antonio Anchali; y, ✓
	Occidente: con la calle Pedro Manuel Quiñónez. ✓
	Superficie: 1250 m2. ✓

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	los cónyuges José Enrique Gualotuña Tipán y Rosa Mercedes Anchali Tipán			
A FAVOR DE:	Carlos Vinicio Gualotuña Anchali, casado; María Teresa Gualotuña Anchali, casada; René Patricio Gualotuña Anchali, soltero; Rosa Etelvina Gancino Tipán, casada; Raúl Gualotuña Anchali, casado; Rosa Mercedes Gualotuña Anchali, soltera; y, Ana Lucía Gualotuña Anchali, casada.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	25 de julio de 2003 ✓			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	21 de octubre de 2003 ✓			
CERTIFICADO	Certificado de gravámenes No. 234506, de fecha 09 de octubre de 2018, el que menciona que no existen gravámenes hipotecarios, ni embargos. Con fecha 18 de noviembre de 2014 el Juzgado Octavo de los Civil de Pichinga, con auto de 09 de enero de 2013 dictada dentro del juicio de insolvencia No. 1119-2012-JCH que sigue el Dr. Alex Izquierdo Bucheli, Procurador Judicial del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISFA en base a la escritura pública conferida por el señor General de Brigada Edwin Roberto Freire Cueva en calidad de Director General y Representante Legal del ISFA en contra de José Enrique Gualotuña quien queda de hecho en interdicción con ese auto			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	564012 / 337663 ✓
Clave Catastral:	32907 03 002 / 32907 03 003 ✓

"SAN JOSÉ DE GUAMANÍ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D5(D304-80) ✓✓							
Lote mínimo:	300 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:		D3(D203-80)				
	SI	Lote mínimo:		200 m2				
		Formas de Ocupación:		(D) Sobre línea de fábrica				
		Uso principal del suelo:		(RU2) Residencial Urbano 2				
	NO	Clasificación del suelo:						
Número de lotes	18 ✓							
Consolidación:	88,89 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100% ✓	Aceras	100% ✓	Bordillos	100% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	100% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes								
Área Útil de Lotes:	3.973,75 ✓			m ²	100,00 % ✓			
Área total del terreno (Área a escriturar):	3.973,75 ✓			m ²	100,00 % ✓			

EXCEPCIONES	LOTE		ÁREA (m ²)
	8	✓	149,40 ✓
	9	✓	124,99 ✓
	12	✓	149,58 ✓
	18	✓	178,37 ✓

“SAN JOSÉ DE GUAMANÍ” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 7 de 12

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando No AZQ-DGT-UTV-2018-1255 de fecha 04 de Diciembre de 2018, emitido por el Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 708-GP 4067 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 22 de noviembre de 2018. • Informe Técnico de Riesgos N. 338-AT-DMGR-2018, con fecha 17/12/2018. • Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018. • Resolución de Diferencia de Área Documento No. 590-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 18/12/2018, predio 564012. • Resolución de Diferencia de Área Documento No. 589-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 18/12/2018, predio 337663. • Informe técnico N° 13 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 3 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. 684177 del Predio No. 564012 de fecha 04/12/2018. • No. 684188 del Predio No. 337663 de fecha 04/12/2018. <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 la Ing. Paulina Guano, con fecha Noviembre 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."
- El asentamiento cuenta con el 100% de las Obras Civiles y de Infraestructura.
- Número de lotes 18, cuyo detalle es el que consta en los planos.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 20 años de existencia, con 88,89 % de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la Zonificación en D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m², Uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.

"SAN JOSÉ DE GUAMANÍ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

- 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.338 - 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 “San José de Guamani” de la parroquia Turubamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “San José de Guamani” 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 “San José de Guamani” 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 “San José de Guamani” 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 “San José de Guamani”, 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 "San José de Guamani", 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-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 "San José de Guamani", 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/poseedores de los lotes de "San José de Guamani" 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 poseedores 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 "San José de Guamani", 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 "San José de Guamani" 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 "San José de Guamani" 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.*
- *Se recomienda limitar la altura de las construcciones con la finalidad de evitar y prevenir procesos de subsidencia como los reconocidos en otros sectores del sur de Quito, esta regulación deberá ser normada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

Cumplimiento de la normativa vigente:

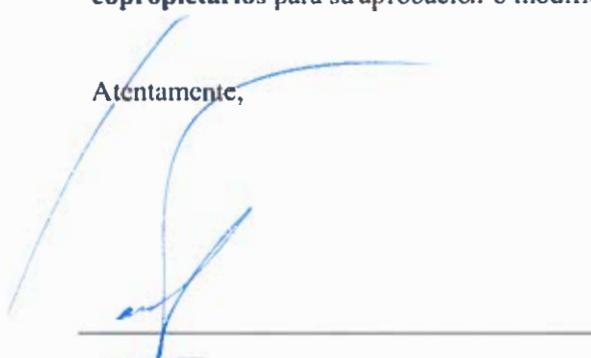
- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados 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 "San José de Guamaní" 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: "San José de Guamaní", 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	