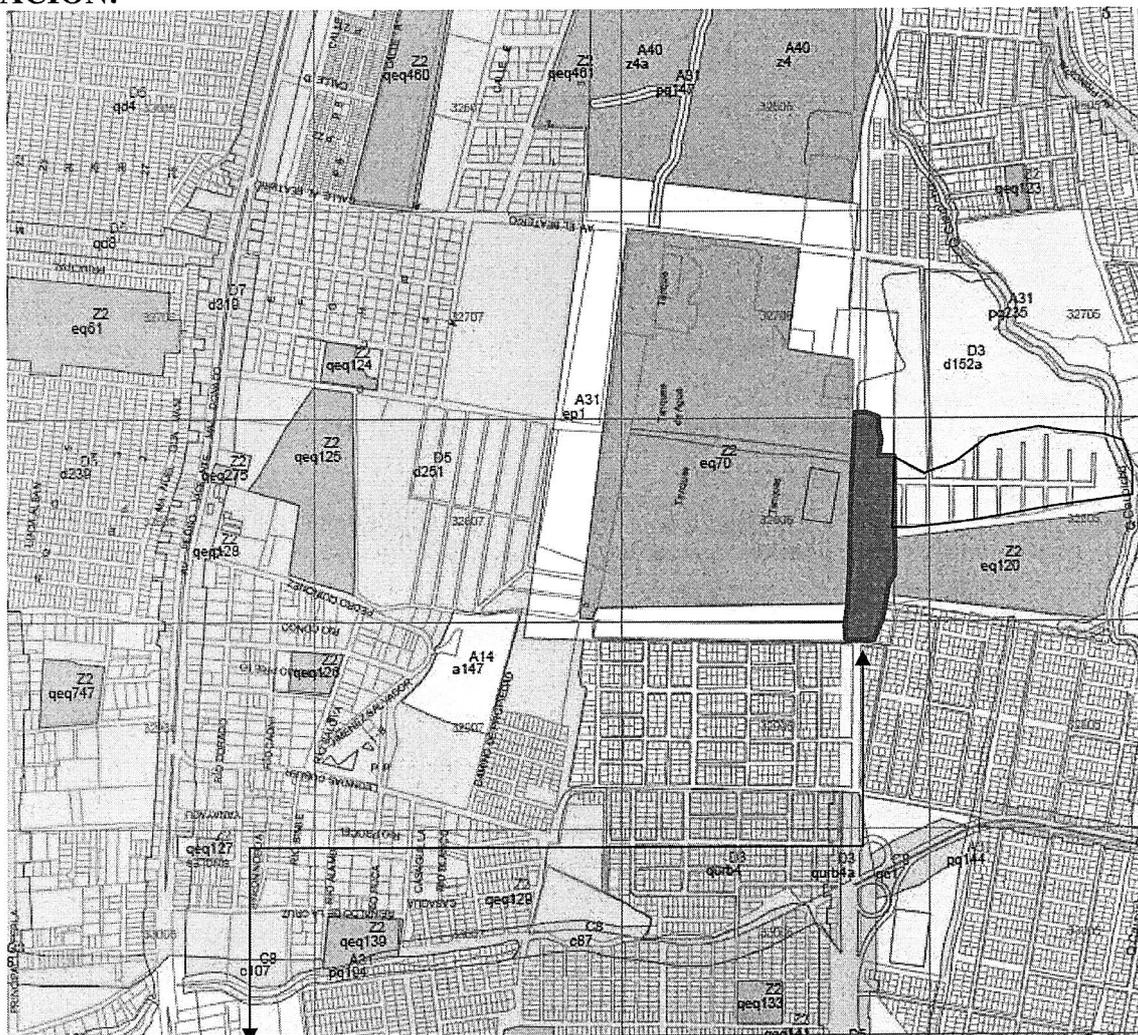


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL  
DENOMINADO:  
"COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS", A FAVOR DE LA COOPERATIVA DE  
VIVIENDA SAN BLAS  
EXPEDIENTE N° 344  
INFORME N°. 001-UERB-Q-SOLT-2021**

**UBICACIÓN:**



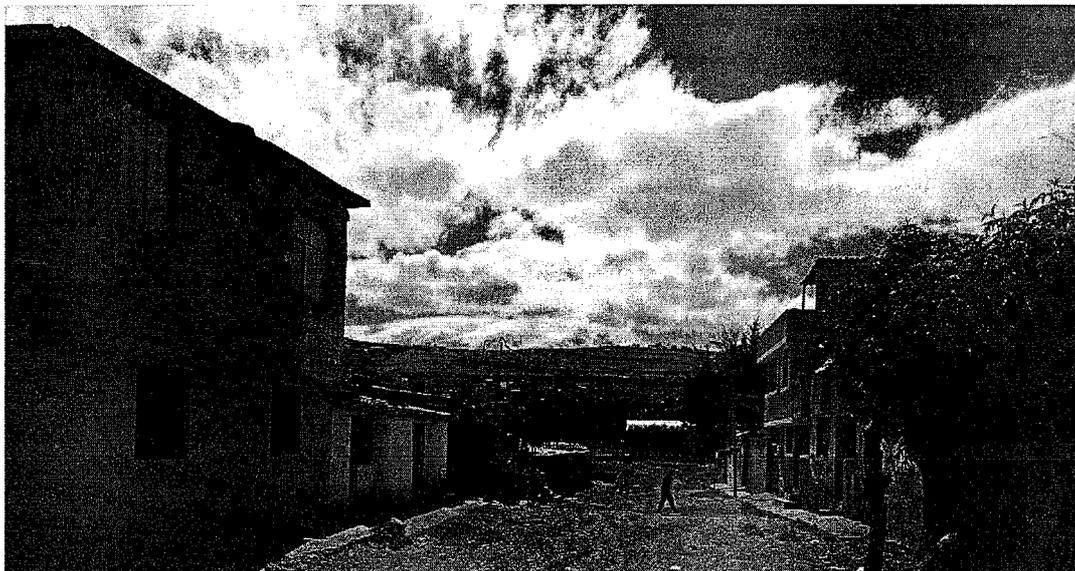
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COOPERATIVA DE VIVIENDA SAN BLAS**  
 Parroquia: TURUBAMBA  
 Barrio/Sector: S. BLAS I

**Uso de Suelo Principal**

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

177  
Ciento setenta y siete

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



### 1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 78,08% de consolidación y 32 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 10 de julio de 2019, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 09h30, sustento del presente informe.

### 2. ANÁLISIS FÁCTICO

En base al artículo IV.7.31 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019), me permito desarrollar los criterios fácticos que servirán de sustento para la declaratoria de interés social, ante el ente competente, a favor del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

## **2.1 Ubicación**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe.

## **2.2 Tiempo de existencia**

En base a la información recolectada en la visita de campo “In Situ”, que se desprende en la ficha de levantamiento de información de fecha 10 de julio de 2019 y en base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 32 años de existencia.

## **2.3 Situación física y criterios de visita de campo**

De la inspección realizada “In Situ” el 10 de julio de 2019, en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina, que el asentamiento tiene 32 años de existencia, el mismo que, presenta una consolidación de 78,08%, puesto que, está conformado por 73 lotes, que cuentan con 57 viviendas, en su mayoría se conforman de 1 planta con características informales y construida con bloques.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, no tiene área verde, sin embargo, existe un parque cercano que funciona como equipamiento comunal, cuenta con infraestructura vial adecuada que permite acceder al asentamiento y equipamiento cercano como: educación y seguridad a una distancia aproximada de un kilómetro.

En lo que respecta a las obras de infraestructura, cuenta con agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, servicios básicos que abastecen al 100% del asentamiento. Así mismo, en relación a las obras civiles, se pudo identificar que cuenta con el avance el 80% en calzadas, aceras y bordillos.

## **2.4 Análisis de la población beneficiaria**

Del análisis de la inspección realizada “In Situ”, se pudo evidenciar que con el proceso integral de regularización se beneficiará aproximadamente a 292 habitantes.

## **2.5 Criterios socio-económicos de la población**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, presenta condiciones socio económicas en situación de vulnerabilidad, puesto que, el nivel educativo que prevalece es educación básica en un 61%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 47%, con un ingreso mensual promedio de \$350,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub empleados, lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta tener una vida digna.

Al no contar con la regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para generar obras civiles para el desarrollo del asentamiento y del análisis socio económico mediante la inspección “In Situ” realizada y versiones manifestadas por los moradores, se pudo evidenciar que un 56% de sus copropietarios son de nivel económico limitado y su instrucción es educación básica.

## **3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL**

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el artículo IV.7.31, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*” de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

### **3.1 Falta de planificación urbanística metropolitana**

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, como también, no presenta áreas verdes para el servicio de la comunidad.

### **3.2 Inseguridad jurídica**

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento cuenta con una sola escritura a nombre de la “Cooperativa de Vivienda San Blas”, situación que genera problemas legales, inconvenientes, malos entendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito.

### 3.3. Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en "In Situ", se verificó que, las estructuras de la vivienda son de carácter informal, puesto que, no cuentan con planos aprobados, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de las mismas.

Con estos antecedentes, se evidencia que las viviendas en el asentamiento tienen una calidad de estructura reducida.

### 3.4. Falta parcial o total de servicios básicos

Del análisis se desprende que, existe el 100% de los servicios básicos, los cuales han sido conseguidos mediante autogestión.

### 3.5. Acceso inadecuado al agua potable

La OMS y UNICEF disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y de Saneamiento (JMP, por sus siglas en inglés), donde se analiza lo siguiente:

#### Fuentes Mejoradas:

- Tubería, conexión que llega a la vivienda, parcela, jardín o patio.
- Tubería, conexión que llega a la propiedad vecina
- Grifos públicos
- Pozo entubado/de perforación
- Pozo excavado protegido
- Manantial protegido
- Agua lluvia

#### Fuentes No Mejoradas:

- Pozo excavado no protegido
- Manantial no protegido
- Carro con pequeño tanque / tonel
- Agua distribuida por un vendedor (carro con un pequeño depósito/bidón)  
Camiones cisterna
- Agua superficial (rio, presa, lago, laguna, arroyo, canal, canal de irrigación)  
Agua embotellada /a.

Con estos antecedentes y en términos generales se determina que, el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EMMAPS y presenta características de fuentes mejoradas.

### 3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

Existen diversas formas de hacinamiento: de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son conocidas, además, otras acepciones del concepto de hacinamiento: por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas. (Chapin, 1963; Iglesias de Ussel, 1993) o en relación al aislamiento de las habitaciones, es decir, cuando el tránsito de un cuarto a otro requiere atravesar una tercera, aunque no se cumpla ninguna de las otras condiciones de hacinamiento (Iglesias de Ussel, 1993).

CEPAL 2017, menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda.

CEPAL 2017, cita que para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 4 o más personas por habitación, con este antecedente, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, del análisis de la ficha se pudo determinar la actual problemática de los moradores, puesto que, existen un número aproximado de 4 personas, 2 de habitaciones en 1 piso, sacando un coeficiente de 8 personas/habitación, con lo que se determina que, existe hacinamiento en el asentamiento.

## 4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas en situación de vulnerabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, así mismo, las personas manifiestan en un 56% que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es inferior al establecido, el 47% tienen estabilidad laboral y el otro 53% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Quitumbe
<b>PARROQUIA:</b>	Turubamba
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Cooperativa de Vivienda
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	Cooperativa de Vivienda San Blas
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Teddy Cepeda

<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	73
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	32
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	78,08%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	292

### INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES:</b>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Cooperativa de Vivienda San Blas”, cuenta con la Ordenanza No. 0349, sancionada el 25 de enero de 2013, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de septiembre de 2013, la misma que no incluyó los lotes números 1, 2, 3 de la manzana 1; lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la manzana 2; lotes 12,13 y 14 de la manzana 3; lotes 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 de la manzana 4; lotes: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la manzana 5; lotes: 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 de la manzana 6; lotes: 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, y 70 de la manzana 7; lotes: 71, 72 y 73 de la manzana 8; por cuanto estos se encontraban ubicados dentro de la franja de protección especial de los tanques de Petroecuador ubicados en el Beaterio y que pertenecieron al denominado lote de terreno número cuatro situado en la parroquia Chillogallo.</p> <p>Mediante Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno No. 0338/2013 de 28 de marzo de 2013, protocolizada el 14 de junio de 2013 ante la Dra. Mariela Pozo Acosta, Notaria Trigésima Primera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de julio de 2013, se encuentra modificada el área de escritura por la superficie real, la que registra un excedente de mil trescientos cincuenta y ocho con setenta y cuatro metros cuadrados (1.358,74 m2).</p> <p><b>ESCRITURA GLOBAL:</b></p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 07 de julio de 2000, celebrada ante el Notario Quinto de este cantón, Dr. Luís Humberto Navas Dávila, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de marzo de 2002, el señor Luís Arnulfo López Rosero, viudo por sus propios derechos y en calidad de mandatario de su hijos Raquel Judith, Dolores Piedad, Rosa Azucena, Mariana Socorro, Marco Vicente, Juan Francisco y María de Lourdes López Gavilánez, casados, venden a favor de la Cooperativa de Vivienda San Blas, el lote de terreno denominado con el número cuatro, situado en la parroquia de Chillogallo.</p>
----------------------	--

LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	<b>Norte:</b> Con propiedad de la Asociación de Choferes y Mecánicos de la Dirección de Salud Pública;
	<b>Sur:</b> Con propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;
	<b>Este:</b> Con quebrada Caupicho y camino público; y,
	<b>Oeste:</b> Con la avenida Turubamba y línea del ferrocarril.
	<b>Superficie:</b> 78.805,78 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
<b>OTORGADO POR:</b>	Luís Arnulfo López Rosero, viudo por sus propios derechos y en calidad de mandatario de sus hijos Raquel Judith, Dolores Piedad, Rosa Azucena, Mariana Socorro, Marco Vicente, Juan Francisco y María de Lourdes López Gaviláñez, casados.			
<b>A FAVOR DE:</b>	Cooperativa de Vivienda San Blas y Varios copropietarios.			
<b>CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA</b>	07 de julio de 2000			
<b>INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	27 de marzo de 2002.			
<b>CERTIFICADO</b>	<p>Certificado de gravamen número 1334517 de 30 de enero de 2021, se desprende que:</p> <p>Todos los lotes que conforman el reconocimiento del asentamiento humano consolidado, quedan gravados con primera y especial hipoteca a favor del Municipio de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, hasta la terminación de las obras de urbanización.</p> <p>Se hace constar que no está embargado ni prohibido de enajenar.</p>			

### INFORME TÉCNICO

<b>N° de Predio:</b>	3556341
<b>Clave Catastral:</b>	32806 14 001
<b>REGULACION SEGÚN IRM</b>	
<b>Zonificación:</b>	D3(D203-80)
<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>APLICA (SI – NO)</b>		<b>Zonificación:</b>							
	<b>NO</b>			<b>Lote mínimo:</b>						
				<b>Formas de Ocupación:</b>						
				<b>Uso principal del suelo:</b>						
<b>NO</b>			<b>Clasificación del suelo:</b>							
<b>Número de lotes a regularizar:</b>	73									
<b>Consolidación:</b>	78,08 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	80%	Aceras	80%	Bordillos	80%		
		Obras de Infraestructura Existentes	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%		
<b>Anchos de vías:</b>	* Calle Línea Férrea variable de 14,00 m a 14,37 m * Calle S49C variable de 10,01 m a 10,34 m * Calle S50 variable de 16,00 m a 16,42 m * Calle S50A variable de 10,00 m a 10,04 m * Calle S50B variable de 10,01 m a 10,19 m * Calle S50C variable de 9,84 m a 10,00 m * Calle E4E variable de 9,97 m a 10,11 m									
<b>Área útil de lotes a regularizar:</b>	12.411,92		m <sup>2</sup>	54,18 %						
<b>Área de vías a regularizar:</b>	8.003,50		m <sup>2</sup>	34,94 %						
<b>Área de afectación vial en lotes a regularizar:</b>	1.370,81		m <sup>2</sup>	5,98 %						

<b>Área de quebrada rellena en lotes a regularizar:</b>	1.122,76	m <sup>2</sup>	4,90 %
<b>Área bruta total a regularizar:</b>	22.908,99	m <sup>2</sup>	100 %

<b>CUADRO DE ÁREAS SEGÚN ORDENANZA NO. 0349</b>	
<b>Área útil de lotes:</b>	34.068,66 m <sup>2</sup>
<b>Área de vías y pasajes:</b>	16.905,05 m <sup>2</sup>
<b>Área verde y área de equipamiento comunal:</b>	3.056,66 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección de Río en lotes:</b>	2.822,93 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección especial del beaterio en lotes:</b>	15.186,85 m <sup>2</sup>
<b>Área de protección especial del beaterio en vías:</b>	8.124,37 m <sup>2</sup>
<b>Área bruta del terreno (Lev. Topog.):</b>	80.164,52 m <sup>2</sup>

Área verde y área de equipamiento comunal en relación al área útil de lotes	3.056,66	m <sup>2</sup>	8,97 %
---	----------	----------------	--------

**LOTES POR EXCEPCIÓN A REGULARIZAR:**

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
		4
	5	190,43
	6	190,21
	7	181,29
	8	189,81
	9	185,95
	10	184,20
	11	180,61
	12	190,48
	13	191,14
	15	188,47
	16	192,00
	17	190,66
	18	179,55
	19	179,82
	20	178,97
	21	181,40
	22	176,80
	23	177,57
	24	180,75
	25	179,88
	26	191,09
	27	191,71
	28	188,58
	29	177,85
	30	179,97
	31	182,68
	32	182,68
	33	182,20
	34	181,75
	35	179,10
	36	180,91
	37	189,56

	38	190,04
	39	180,00
	40	180,34
	41	179,03
	42	179,41
	43	179,99
	44	179,92
	48	189,87
	49	178,66
	50	179,78
	51	179,20
	52	179,25
	53	179,11
	54	179,37
	55	178,78
	56	179,84
	57	180,77
	58	180,09
	59	189,87
	60	192,79
	61	191,22
	62	180,30
	63	180,18
	66	180,00
	67	180,00
	68	180,00
	69	192,26
	70	192,00

**ANEXOS  
TÉCNICOS:**

**INFORMES VIALES**

- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0794-O emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 11 de marzo de 2021, que contiene el informe técnico de trazado vial.
- Informe técnico de trazado vial Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2021-042, con fecha 10 de marzo de 2021.
- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0793-O emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 11 de marzo de 2021, que contiene el informe técnico de replanteo vial.
- Informe técnico de replanteo vial Nro. AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-023, con fecha 10 de marzo de 2021.

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0530-O emitido por el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 23 de octubre de 2019.
- Oficio Nro. FEPP-FEPP-2019-0320-O emitido por el Gerente General de Ferrocarriles Ecuador, con fecha 26 de junio de 2019.

#### **INFORMES TÉCNICOS**

- Oficio Nro. 0126-EPMMOP-GP-2021-OF que contiene el informe de nomenclatura vial emitido por el Gerente de Planificación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 29 de enero de 2021.
- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0391-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 18 de febrero de 2021, que contiene el informe técnico de riesgos.
- Informe técnico de riesgos Nro. I-0009-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 17 de febrero de 2021.
- Acta de socialización del informe de riesgos, con fecha 25 de febrero de 2021.
- Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-0117-M emitido por el Jefe de Unidad de Sistemas de Información Geográfica, con fecha 08 de marzo de 2021, que contiene ficha técnica de accidentes geográficos.
- Ficha técnica de accidentes geográficos Nro. STHV-DMC-USIGC-2021-0069-M, con fecha 06 de marzo de 2021.
- Oficio Nro. DMC-AHH-16082 que contiene el informe respecto a la actualización gráfica y regularización de excedente o diferencia de áreas emitido por el Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastros, con fecha 17 de diciembre de 2018.
- Oficio Nro. STHV-DMPPS-3440 que contiene el informe de Áreas de Protección Especial del Beaterio emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con fecha 22 de julio de 2019.
- Informe técnico de revisión de planos Nro. 001-UERB-Q-2021, con fecha 29 de enero de 2021 emitido por el Arq. José Bermeo, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro.
- Informe técnico N° 01-UERB-Q-2021, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 30 de marzo de 2021 emitido por el Arq. José Bermeo – Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro.

#### **INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA**

- Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2020-0506-M emitido por el Jefe de la Unidad de Gestión Urbana, con fecha 07 de octubre de 2020, que contiene el Informe de Regulación Metropolitana.
- Informe de Regulación Metropolitana Nro. 731284 del predio Nro. 3556341, con fecha 07 de octubre de 2021.

	<p><b>PLANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plano que contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Marco Proaño, con fecha abril 2021.</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 20%, aceras 20%, bordillos 20%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles, será de cinco (5) años, de conformidad a lo establecido en la normativa legal vigente y al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- De acuerdo a la Ordenanza No. 0349 sancionada el 25 de enero del 2013, se logró constatar que hubo un número de 73 lotes que no pudieron ser regularizados a causa del área de protección especial del Beaterio, los mismos que posteriormente a la reforma del PUOS, y según los informes técnicos pertinentes fueron habilitados para ser regularizados, los cuales se plantea regularizar en esta reforma.
- Número de lotes a regularizar son 73, cuyo detalle es el que consta en los planos.

## RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 32 años de existencia, con 78,08% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación establecida en el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 731284, en el cual establece lo siguiente: D3(D203-80), con área de lote mínimo de 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 deben considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo, en su informe técnico de riesgos Nro. I-0009-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 17 de febrero de 2021, que establece:

### ***“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO***

*Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) “San Blas No. 1” de la parroquia Turubamba, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.*

#### ***6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras***

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

- **Movimientos en masa:** el AHHYC "San Blas No. 1" en general presenta un Riesgo Bajo frente a procesos de deslizamientos, sin embargo, se debe considerar que frente a procesos de subsidencia existe un Riesgo Alto Mitigable para todos los lotes del AHHYC "San Blas No. 1" debido a las características del subsuelo.

## 6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

- **Eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "San Blas No. 1" de la Parroquia Quitumbe presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas, además de las condiciones del subsuelo.
- **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "San Blas No. 1" 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 Blas No. 1", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector.

Se debe indicar que el presente informe ha sido realizado con las últimas observaciones y condiciones existentes en el asentamiento humano de hecho y consolidado "San Blas No. 1", por tanto, y debido a las actuales condiciones del asentamiento, se deja sin efecto lo descrito en el informe N° 272-AT-DMGR-2018 y demás documentos que se hubiesen generado respecto al mencionado asentamiento.

## 7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Posterior al proceso de regularización los propietarios de los lotes del AHHYC "San Blas No. 1", 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.*

- *Con un enfoque de mitigación se deberá implementar por parte de la municipalidad una zonificación adecuada para que en el asentamiento “San Blas No. 1”, no pueda tener permisos de edificabilidad superior a tres (3) pisos, debido a que el asentamiento se encuentra en una zona de transición entre materiales no compactos y suelos compresibles generando una posible generación de afectos de asentamiento*
- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas 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 (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “San Blas No. 1”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.*

## **8 RECOMENDACIONES GENERALES**

- *Posterior a la regularización del AHHYC “San Blas No. 1”, las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis deberán iniciar el proceso de regularización de construcciones de acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 004 de 2019, además aquellas 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 defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.*
- *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.*
- *Al encontrarse el AHHYC “San Blas No. 1” en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, 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.*
- *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.*
- *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.

- 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 Blas No. 1" 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.

#### **Nota Aclaratoria de la terminología:**

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:** De manera general las acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- *Protección y control:* Intervención directa de la amenaza (por ejemplo: diques, muros de contención, canalización de aguas, otras).
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos* (por ejemplo: refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas, otras).

**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, entre otras).
- *Acciones Pasivas:* Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)."

#### **SOLICITUD:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humano 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: "**Cooperativa de Vivienda San Blas**", a favor de la **Cooperativa de Vivienda San Blas** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales  
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
<b>ELABORADO POR:</b>	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVA</b>	08/04/2021	 <p>Firmado electrónicamente por: GIANYNA STEFANIA ROSERO CAICEDO</p>
<b>ELABORADO POR:</b>	Dra. María del Cisne López <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	08/04/2021	 <p>Firmado electrónicamente por: MARIA DEL CISNE LOPEZ CABRERA</p>
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. José Bermeo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	08/04/2021	 <p>Firmado electrónicamente por: JOSE ANDRES BERMEO QUINDE</p>