

160
Ciento sesenta.

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES
SOCIAL DENOMINADO:
"BELLA AURORA", A FAVOR DE LOS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 350 Q**

INFORME N°. 002-UERB-Q-SOLT-2021

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "BELLA AURORA"**

Parroquia: GUAMANÍ
Barrio/Sector: S. VICENT CORNEJO
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

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

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Bella Aurora”, se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 39,68% de consolidación y 12 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 12 de mayo de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 09h00, 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 “Bella Aurora” de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

2.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Bella Aurora”, se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní, 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 12 de mayo de 2021 y en base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 12 años de existencia.

2.3 Situación física y criterios de visita de campo

De la inspección realizada “In Situ” el 12 de mayo de 2021, en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina, que el asentamiento tiene 12 años de existencia, el mismo que, presenta una consolidación de 39,68%, puesto que, está conformado por 63 lotes, que cuentan con 25 viviendas, en su mayoría se conforman de 2 plantas con características informales y construida con bloques.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con dos áreas verdes, que funcionan como equipamiento comunal.

En lo que respecta a las obras civiles y de infraestructura, se pudo identificar que cuenta con el avance del 0%.

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 252 habitantes.

2.5 Criterios socio-económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Bella Aurora”, presenta condiciones socio económicas en situación de vulnerabilidad, puesto que, el nivel

educativo que prevalece es educación básica en un 35%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 42%, 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 y de infraestructura 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 58% 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 “Bella Aurora”, 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.

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 justifica la tenencia legal de la tierra a través de escrituras en derechos y acciones, 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 0% de los servicios básicos.

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 pozo excavado no protegido y presenta características de fuentes no 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 “Bella Aurora”, 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 2 piso, sacando un coeficiente de 4 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.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Quitumbe
PARROQUIA:	Guamaní
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ADH-OC
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Bella Aurora
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Jenny Tigasi

NÚMERO DE LOTES:	63
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	12
CONSOLIDACIÓN:	39,68%
POBLACIÓN BENEFICIADA	252

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Bella Aurora", se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní, antes Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, lotización de la hacienda San Vicente de Cornejo.</p> <p>La Cooperativa de Ahorro y Crédito "Veintinueve de Octubre Limitada", es propietaria del inmueble ubicado en la parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha, lotización de la hacienda San Vicente de Cornejo, lotes número once y doce de una extensión de 28.340 m², el mismo que adquirieron mediante transferencia de dominio hecha en su favor por el Fideicomiso Mercantil inmobiliario Bella Aurora, debidamente representado por la Compañía Integra Sociedad Anónima, Administradora del Fideicomiso (INTEGRASA), según escritura pública otorgada el 6 de agosto de 2009, ante el notario décimo séptimo del cantón Guayaquil, Abg. Nelson Gustavo Cañarte Arboleda e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 25 de agosto de 2009.</p> <p>Mediante escritura de compraventa otorgada el 29 de septiembre de 2017, ante el Dr. Alfredo Santiago Burbano Rueda, Notario Quincuagésimo Segundo del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 5 de enero de 2018, la Cooperativa de Ahorro y Crédito "Veintinueve de Octubre Limitada", legalmente representada por el economista Edwin Egüez Lupera, en su calidad de Gerente y Representante Legal, vende y da en perpetua enajenación el 100% a favor de los señores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Til Ainaguano José Cristóbal, casado con María Elevación Til Malisa, el 2,83%; 2. Quingatuña Javier Enrique Jovanny, casado con Bertha Judith
----------------------	---

	<p>Mora Tumailla, el 2,28%; representados por: Morayma Alexandra Tumailla Moncayoquine, quien estipula a su favor según el Artículo 1475 del Código Civil vigente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Oleas Oleas Karina Dolores, casada con Darwin Marcial Mora Bosquez, el 1,12%; 4. Tasna Chango Natali Maribel+, soltera, el 1,12%; 5. Tumailla José Olmedo, el 1,12%; 6. Naranjo Gavilanez Edgar Aurelio, casado con Myriam Marlene Isa Guaranda, el 1,12%; 7. Moya Chicaiza Daniel Fernando, el 1,12%; 8. Doicela Ayala Juan José, casado con Lidia Beatriz Negrete Usuño, el 1,12%; 9. Lema Lema Milton Patricio, casado con Hilda Maribel Malca Espinoza, el 1,12%; 10. Chiquin Chiquin Digna Olivia, casada con Henry Wladimir Arias, el 1,12%; 11. Saeteros Pérez Rosalía Agueda, casada con José Rubén Valdez Freire, el 2,24%; 12. Toaquiza Yugcha Alex Paul, casado con Mercy Pamela Casa Tasinchano, el 1,12%; 13. Mañay Curicama Francisco, casado con María Quishpi Cuji, el 1,12%; 14. Quishpi Cuji Juan Víctor, casado con Bertha Agualongo Aucatoma el 1,12%; 15. Quisi Quisi José Francisco, casado con María Juana Cuji Pomaquero, el 1,12%; 16. Quinatoa Masabanda María Transito, casada con Segundo Cristóbal Maliza Pacari, el 1,12%; 17. Tigasi Ugsha Jenny Patricia, soltera, el 12,46%; 18. Paneluisa Montaguano Edison Rolando, soltero, el 1,12%; 19. Ante Ullcu Fausto Marcelo, casado con Ermelinda Lasinquiza Karolys, el 13,17%; 20. Shen Rucai, el 2,24%; 21. Andagana Chariguaman Ángel Segundo, divorciado, el 2,24%; 22. Aguagallo Aguagallo Luz Elina, casada con Manuel Insilino Carrillo Sevilla, el 1,12%; 23. Medina Medina Martha Alexandra, casada con Jorge Abel Palacios Mena, el 6,03%; 24. Escudero Safla Segundo Custodio, casado con Mariana Pilco Mena, el 1,12%; 25. Timbila Lutuala Fausto Ramiro, casado con Lourdes Piedad Ochoa Quinaluiza, el 1,12%; 26. Camacas Guarnizo Carmen Catalina, soltera, el 1,12%; 27. Faz Lutuala Galo Olmedo, casado con Maria Ofelia Pastuña Diaz, el 1,12%;
--	--

	<p>28. Guano Rea Washignton, casado con María Angelina Achote Llasag, el 1,12%;</p> <p>29. Cayancela Cayancela Lenin Israel, casado con Piedad Maricela Guano Achote, el 1,12%;</p> <p>30. Ante Pilalumbo Abelardo, casado con María Alicia Cunuhay, el 2,24%;</p> <p>31. Catota Pallasco William Patricio, casado con Gicela Narcisa Achig Jaya, el 1,12%;</p> <p>32. Llumitaxi Rea Julio Cesar, casado con Saidita Poloña Defaz Iza, el 1,12%;</p> <p>33. Casa Toapanta Edison Patricio, casado con María Luz Vega Guaman, el 1,12%;</p> <p>34. Ordóñez Rojas Germán Agustín, casado con Julia Virginia Morocho Gonzáles, el 1,12%;</p> <p>35. Ordóñez Morocho Wilson Fabián, casado con María Augusta Suntasig Sivinta, el 1,12%;</p> <p>36. Chiquín Araujo Gloria Inés, casada con Julio Chiquín, el 1,63%;</p> <p>37. Quinatoa Toapanta Maria Yolanda, soltera, el 1,12%;</p> <p>38. Ante Lasinquiza Denis Lael, soltero, el 1,12%;</p> <p>39. Rea Iza Cecilia Licenia, soltera, el 1,12%;</p> <p>40. Rea Iza Celia Noemí, soltera, el 1,12%;</p> <p>41. Rea Iza Bertha Liliana, soltera, el 1,12%;</p> <p>42. Iza Defaz Mayra Alexandra, soltera, el 1,12%;</p> <p>43. Segovia Valdez Ángel Gerardo, divorciado, el 1,12%;</p> <p>44. Cayo Vega José Manuel, casado con Fabiola Lasinquiza Karolys, el 3,36%;</p> <p>45. De La Cruz Narváez Carmen Verónica, soltera, el 1,12%;</p> <p>46. De La Cruz Narváez Luis Ambrocio, casado con Sonia Magalia Sisa Chamba, el 1,12%;</p> <p>47. Lluilema Lema María Manuela, casada con Segundo Pedro Tixi Guaraca, el 4,48%;</p> <p>48. Faz Pastuña Mayra Paulina, soltera, el 1,12%;</p> <p>49. Raura Umaginga José Ignacio, casado con Miriam Marizol Timbila Lutuala, el 1,12%;</p> <p>50. Mayanquer Dutan Jhonny Fernando, casado con Tania Cristina Paredez Yamasque, el 1,12%;</p> <p>51. Llangari Cruz Avelino, divorciado, el 1,12%;</p> <p>52. Ilaquinche Toaquiza Maria Olga, casada con Jhonny Fabián Ilaquiche Vega, el 1,12%.</p>
<p>LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:</p>	<p>Norte: Con camino público en una extensión de 90.16;</p> <hr/> <p>Sur: Con lote número 8B de Juvenal Garzón en 230 m;</p>

	Este: Con lote número 10 de Daniel Serrano, en una extensión de 177,04 m; y,
	Oeste: Con camino público, en una extensión de 222,03 m.
	Superficie: 28.340,00 m2

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	La Cooperativa de Ahorro y Crédito "Veintinueve de Octubre Limitada", legalmente representada por el economista Edwin Egüez Lupera, en su calidad de Gerente y Representante Legal			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	El 29 de septiembre de 2017, ante el Notario Quincuagésimo Segundo del cantón Quito			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	El 5 de enero de 2018			
CERTIFICADO	Mediante certificado de gravamen No. 1328583, de 25 de enero de 2021 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que: Queda prohibido de enajenar, no está embargado ni hipotecado.			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	501112
Clave Catastral:	32909 03 007
REGULACION SEGÚN IRM	
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica

155
Ciento cincuenta y cinco

Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI – NO)		Zonificación:					
	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
NO		Clasificación del suelo:						
Número de lotes a regularizar:	63							
Consolidación :	39,68 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	0,0%	Bordillos	0,0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0,0%	Alcantarillado	0,0%	Energía eléctrica	0,0%
Anchos de vías:	* Calle Oe4G * Calle Oe4H * Calle S52A * Calle S52B * Calle S52C						10,00 m 10,00 m 10,00 m 10,00 m 10,00 m	
Área útil de lotes:	19.067,35		m ²		67,45 %			
Área de vías:	6.323,50		m ²		22,37 %			
Áreas verdes:	2.878,03		m ²		10,18 %			
Área bruta total:	28.268,88		m ²		100 %			

Área verde en relación al área útil de lotes	2.878,03	m²	15,09 %
---	-----------------	----------------------	----------------

Áreas Verdes						
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 2.245,82 m2	
	Norte:	Lote Nro. 49	23,36 m	67,91 m		67,91 m
		Lote Nro. 50	10,01 m			
		Lote Nro. 51	10,01 m			
		Lote Nro. 52	10,01 m			
Lote Nro. 53		10,01 m				
Lote Nro. 54		4,51 m				
Sur:	Calle S52C	86,27 m	86,27 m			
Este:	Lote Nro. 57	31,47 m	31,47 m			
Oeste:	Calle Oe4H Radio de curvatura Calle Oe4H	29,89 m 4,55 m	34,44 m			

Áreas Verdes					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 632,21 m2
	Norte:	Lote Nro. 41	19,98 m	19,98 m	
	Sur:	Propiedad particular	19,84 m	19,84 m	
	Este:	Propiedad particular	32,48 m	32,48 m	
	Oeste:	Calle Oe4G Lote Nro. 48	10,65 m 20,57 m	31,22 m	

LOTES POR EXCEPCIÓN A REGULARIZAR:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	15	193,93
	16	193,35
	56	199,32
	60	199,32
	62	199,53

ANEXOS TÉCNICOS:	INFORMES VIALES <ul style="list-style-type: none">• Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-2020-0001-M emitido por el Director de Gestión del Territorio con fecha 16 de enero de 2020, que contiene el informe técnico de trazado vial.• Informe técnico de trazado vial Nro. AZQ-DGT-UTV-CAV-2020-011, con fecha 08 de enero de 2020.• Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0350-M emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 18 de mayo de 2021, que contiene el informe técnico de replanteo vial.• Informe técnico de replanteo vial Nro. AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-039, con fecha 17 de mayo de 2021.• Oficio Nro. EPMMOP-GG-0068-2020-OF que contiene el informe de nomenclatura vial emitido por el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 06 de enero de 2020. INFORMES TÉCNICOS <ul style="list-style-type: none">• Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1563-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 11 de junio de 2021, que contiene el informe técnico de riesgos.• Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-1601-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 15 de junio de 2021, que contiene alcance del informe técnico de riesgos.• Informe técnico de riesgos Nro. I-0027-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 11 de junio de 2021.• Acta de socialización del informe de riesgos, con fecha 17 de junio de 2021.• Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-0800-O que contiene el informe respecto a la actualización gráfica y regularización de excedente o diferencia de áreas emitido por la Jefa de Unidad de Gestión Catastral, con fecha 14 de mayo de 2021.• Informe INPC, Resolución Nro. 020-2011, emitida por el Director Técnico de Documentación y Archivo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.• Informe técnico de revisión de planos Nro. 003-UERB-Q-2021, con fecha 25 de febrero de 2021 emitido por el Arq. José Bermeo, Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro.• Informe técnico N° Nro. 03-UERB-AZQ-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 18 de junio de 2021 emitido por el Arq. José Bermeo – Responsable
-----------------------------	--

	<p>Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro.</p> <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2020-0509-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. 731266 del predio Nro. 501112, con fecha 07 de octubre de 2020. <p>PLANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plano que 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 junio 2021.
--	---

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, aceras, bordillos, agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, todas en un 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, 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.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 12 años de existencia, con 39,68% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación establecida en el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 731266, en el cual establece lo siguiente: D3 (D203-80), con área de lote mínimo de 200 m², uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2, 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-0027-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 11 de junio de 2021, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) “Bella Aurora” de la parroquia Guamaní, 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 “Bella Aurora” presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.

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 “Bella Aurora” de la parroquia Guamaní presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Bella Aurora” 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 establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Bella Aurora”, el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento no es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.

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.

7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- *Los propietarios/poseionarios de los lotes de “Bella Aurora” 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.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC “Bella Aurora”, por parte del MDMQ se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.*
- *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 “Bella Aurora”, 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 “Bella Aurora”, 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 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 respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

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 ojos vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros medios de protección individual. Mantenerse informado, 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.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.
- Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC “Bella Aurora” 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:

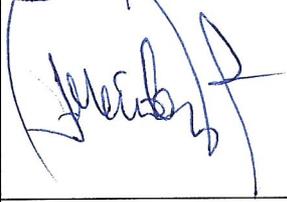
Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humano de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: **“Bella Aurora”, a favor de sus copropietarios** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Dra. María del Cisne López
Coordinador UERB-Q (E)

151
Ciento cincuenta y uno

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVA	29/06/2021	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	29/06/2021	
ELABORADO POR:	Arq. José Bermeo RESPONSABLE TÉCNICO	29/06/2021	