

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO:
“NUEVO SAN PABLO DE TURUBAMBA”, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 342 Q**

INFORME N°. 003-UERB-Q-SOLT-2021

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO: “NUEVO SAN PABLO DE
TURUBAMBA”**
Parroquia: TURUBAMBA
Barrio/Sector: SIN NOMBRE 28
Administración Municipal: QUITUMBE

— Drenajes	■ Protec Beatero	■ Resid Urbano 1	■ Resid Rural 2
□ Lotes	■ Industrial 2	■ Resid Urbano 2	■ P. Ecol/Conser. Patn. N
USO_RUQ_VI	■ Industrial 3	■ Resid Urbano 3	■ R/N/Prod. Sostenible
■ Agrícola Resid.	■ Industrial 4	■ Resid Urbano 1A	■ R/N/R
■ Área promocion	■ Patrimonial	■ Resid Urbano 1GT	
■ Equipamiento	■ Múltiple	■ Resid Rural 1	

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



1. ANTECEDENTES:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 100% de consolidación y 32 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la actualización del presente informe correspondiente a la última 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 11h00, sustento del presente informe.

2. ANÁLISIS FÁCTICO

En base al artículo 3681 del Código Municipal contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, me permito desarrollar los criterios facticos que servirán de sustento para la declaratoria de interés social, a favor del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Nuevo San Pablo de Turubamba”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

2.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Nuevo San Pablo de Turubamba”, se encuentra ubicado en la parroquia de Turubamba, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe.

2.2 Tiempo de Existencia

Conforme a la información obtenida en la visita de campo, que consta en la ficha de levantamiento de información de 12 de mayo de 2021, en base al análisis legal, documental mediante la información proporcionada por los copropietarios y el representante del asentamiento el señor Marcelo Alvear se pudo constatar que el asentamiento tiene 32 años de existencia.

2.3 Situación Física y Criterios de Visita de Campo

Se realizó la actualización del presente informe de acuerdo a la inspección in situ el 12 de mayo de 2021, donde se determinó que el asentamiento tiene 32 años de existencia y presenta una consolidación del 100% puesto que está conformado por 12 lotes, que cuentan con 12 viviendas, en su mayoría se conforman de 3 plantas con características informales.

En lo que respecta a los servicios básicos, el asentamiento ha realizado autogestión para la obtención del 100% de los mismos.

2.4 Análisis de la Población Beneficiaria

Del análisis de la inspección realizada in situ, se pudo evidenciar e identificar la existencia de una familia por lote, compuesta por 4 habitantes, es decir que con el proceso integral de regularización se beneficiará aproximadamente a 48 habitantes.

2.5 Criterios Socio-Económicos de la Población

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “Nuevo San Pablo de Turubamba”, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el secundario en un 36%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 55%, con un ingreso mensual promedio de \$375,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub empleados, por lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que conlleva mantener una vida digna.

Al no contar con la regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para realizar las obras de infraestructura (alcantarillado, agua potable y energía eléctrica) lo que ha generado gastos de sus propios ingresos para el desarrollo del asentamiento.

Del análisis socio económico realizado mediante la inspección in situ y versiones manifestadas por los moradores, se pudo evidenciar que tienen un 55% de sus copropietarios son de nivel económico limitado y su instrucción de educación en su mayoría es secundaria.

3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL:

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019 y a lo establecido en el artículo 3681, 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 urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: "Nuevo San Pablo de Turubamba", conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, así mismo, 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 escrituras en derechos y acciones, situación que genera problemas legales e inconvenientes.

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 de fraccionamiento aprobado o normativa que garantice la ejecución y control de la construcción de las mismas, por lo que se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida.

3.4. Falta parcial o total de servicios básicos

El análisis según la vista in situ, se evidencia que tienen el 100% de los servicios básicos de infraestructura (alcantarillado, energía eléctrica y agua potable) evaluados por los moradores, los cuales, mencionan que los servicios los han obtenido mediante autogestión, circunstancia que evidencia los gastos económicos que han debido solventar para la accesibilidad a los mismos.

3.5. Acceso inadecuado al agua potable

La OMS y UNICEF disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del 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 presenta características de fuentes mejoradas, es decir que poseen conexión que llega a las viviendas por intermedio de tuberías.

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 3 o más personas por habitación, con este antecedente, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social

denominado: “Nuevo San Pablo de Turubamba”, del análisis de la ficha se pudo determinar la actual problemática de los moradores, puesto que, existen un número aproximado de 4 personas, 3 de habitaciones en su mayoría de 3 pisos, sacando un coeficiente de 4 personas/3 habitación, con lo que se determina que, existe hacinamiento en el asentamiento.

4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

Al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 55% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es bajo, el 55% tienen estabilidad laboral y el otro 45% 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:	Turubamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Organización de Hecho
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Nuevo San Pablo de Turubamba
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Marcelo Alvear
NÚMERO DE LOTES:	12
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	32
CONSOLIDACIÓN:	100%
POBLACIÓN BENEFICIADA	48

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado “Nuevo San Pablo de Turubamba”, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de enero de 1987, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón,</p>
---	---

	<p>inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de febrero de 1987, el señor Bolívar Napoleón González Arguello, casado, por sus propios derechos, excluido de la sociedad conyugal, vende a favor de Nancy Villamarín Pruna, soltera, Jhonson Cadena, casado; Medardo Haro, casado; Jorge Huilcapi, casado; Marco Galarza, soltero; Jaime Bustillos Carrillo, soltero; Iván Victoria, soltero; Segundo Joaquín Herrera, divorciado; Bolívar Rivera Bastidas, soltero; y Segundo Benigno Hernández, casado, el lote de terreno ubicado en la Panamericana Sur, Kilómetro quince, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: Norte: Con la calle "H"; Sur: Lote número ciento treinta y uno; Oriente: Lote ciento treinta y cuatro; y, Occidente: Carretera Panamericana Sur. Superficie: 2789 m2.</p> <p>De este predio se han realizado las siguientes ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 19 de diciembre de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de enero del 2017, los cónyuges Byron Aníbal Paredes y Rosa Cenaida Aguirre Maldonado, venden a favor de los cónyuges Geovanni Rolando Sandoval Cuevas y Olga Mérida Alvear Prado el 8,34% de los derechos y acciones de su propiedad. 2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de marzo de 2010, ante el Dr. Líder Moreta, Notario Cuarto (E) de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de marzo de 2010, los cónyuges Washington Salomón Viera Flores y Mónica Silvana Pilco Vega venden a favor de los cónyuges Celso Olivio Flores Murillo y Blanca Yolanda Cofre Cruz los derechos y acciones equivalentes a una doceava parte del lote detallado en líneas anteriores. 3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 1999, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de octubre de 2001, los cónyuges Jesús Adonis Oña Chimarro y Carmen Lucinca Sanguquiza, venden a favor de los cónyuges César Modesto Córdor Tarco y Dioselina Tipantuña Iza el 13,19% de los derechos y acciones de su propiedad <p>3.1 RECTIFICATORIA DE COMPRAVENTA: Mediante escritura de otorgada el 15 de diciembre de 2000, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de octubre de 2001, rectifican el porcentaje vendido, indicando que el correcto es de ocho punto treinta y tres por ciento (8.33%).</p>
--	---

	<p>3.2 POSESIÓN EFECTIVA; Mediante Acta Notarial de 22 de agosto de 2019, celebrada ante el Dr. Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de agosto de 2019, los señores Franklin Roberto, César Modesto Cóndor Tipantuña en calidad de herederos y en calidad de cónyuge sobreviviente el señor César Modesto Cóndor Tarco, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Dioselina Tipantuña Iza.</p> <p>3.3 POSESIÓN EFECTIVA: Mediante Acta Notarial de 23 de septiembre de 2020, celebrada ante el Dr. Alex David Mejía Viteri, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 02 de octubre de 2020, los señores Franklin Roberto, César Modesto Cóndor Tipantuña en calidad herederos, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor César Modesto Cóndor Tarco.</p> <p>4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 11 de septiembre de 2000, ante el Dr. Humberto Navas Dávila, Notario Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 30 de enero de 2001, los cónyuges Franklin Gastón Álvarez Castro y Sandra Jimena Pruna Segovia venden a favor de Víctor Ricardo Pozo Coral y María Celia Chughchilán Cunuhay los derechos y acciones equivalentes a una doceava parte del lote detallado en líneas anteriores.</p> <p>4.1 POSESIÓN EFECTIVA: Mediante Acta Notarial de fecha 18 de noviembre de 2003, celebrada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de enero de 2005, los señores Janneth Angélica, Mirian Liliana y Ricardo David Pozo, en calidad de herederos y la señora María Chughchilán Cunuhay, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Víctor Ricardo Pozo Coral.</p> <p>5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 25 de mayo de 2000, ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de junio de 2000, Luz María Sánchez, viuda, vende a favor de Leonor Alexandra Villavicencio Calva, soltera la totalidad de sus derechos y acciones, equivalentes a la doceava parte.</p> <p>6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de abril de 1994, ante el Dr. Manuel José Aguirre, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de noviembre de 1998, Marco Antonio Galarza Yáñez, soltero, vende a favor de los cónyuges Luis Martínez</p>
--	---

	<p>Mena y Gloria Ernestina Cajas la totalidad de sus derechos y acciones, equivalentes a la doceava parte.</p> <ol style="list-style-type: none">7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 27 de julio de 1993, ante el Dr. Enrique Díaz Ballesteros, Notario Vigésimo Octavo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de septiembre de 1993, Segundo Joaquín Herrera, divorciado, vende a favor de los cónyuges Víctor Ricardo Pozo Coral y María Celia Chugchilán la totalidad de los derechos y acciones equivalente a una doceava parte.8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de junio de 1993, ante el Dr. Manuel José Aguirre, Notario Vigésimo Segundo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de julio de 1993, Segundo Joaquín Herrera, divorciado, vende a favor de los cónyuges Andrés Marcelo Alvear Figueroa y Olga Prado Cajas la totalidad de sus derechos y acciones, equivalentes a la doceava parte.9. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 04 de marzo de 1991, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de marzo de 1991, Ivancito Victoria Recalde, soltero, vende a favor de los cónyuges Segundo Benigno Hernández Zúñiga y María Luisa Miranda Mejía la doceava parte que el vendedor tiene sobre el lote de terreno descrito anteriormente.10. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 12 de enero de 1990, ante el Dr. Nelson Galarza, Notario Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de febrero de 1990, el señor Bolívar Rivera Bastidas, casado, vende a favor de los cónyuges Segundo Claudio León Hernández y María Erlinda Flores Chicaiza la totalidad de los derechos y acciones equivalente a una doceava parte.11. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de enero de 1989, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 07 de marzo de 1989, Jaime Bustillos Carrillo, soltero, vende a favor de los cónyuges Luís Martínez Mena y Gloria Ernestina Cajas la totalidad de sus derechos y acciones, equivalentes a la doceava parte.12. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de enero de 1987, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de febrero de 1987, el señor Bolívar Napoleón González Arguello, casado, por sus propios derechos, excluido de la sociedad conyugal, vende a favor de Segundo Benigno
--	---

	Hernández Zúñiga casado, un lote de terreno de doscientos metros cuadrados.
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	Norte: Con la calle "H";
	Sur: Con el lote número ciento treinta y uno;
	Este: Con el lote ciento treinta y cuatro; y,
	Occidente: Con la carretera Panamericana Sur.
	Superficie: 2.789 m ²

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios Otorgantes			
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	Mediante certificado de gravamen No. 1349327, de 12 de febrero de 2021 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que: Queda prohibido de enajenar, no está hipotecado ni refleja embargos			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	110222
Clave Catastral:	33508 04 001
REGULACION SEGÚN IRM	
Zonificación:	A10 (A604-50)
Lote mínimo:	600 m ²
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(M) Múltiple

Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI – NO)	Zonificación:			D5(D304-80)			
	SI	Lote mínimo:			300 m2			
		Formas de Ocupación:			(D) Sobre línea de fábrica			
		Uso principal del suelo:			(M) Múltiple			
NO	Clasificación del suelo:			(SU) Suelo Urbano				
Número de lotes a regularizar:	12							
Consolidación:	100 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes :	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías:	* Pasaje S60D variable de 3,20 m a 3,76 m							
Área útil de lotes:	2.242,78			m ²	91,15 %			
Área de vías:	217,80			m ²	8,85 %			
Área bruta total:	2.460,58			m ²	100 %			

LOTES POR EXCEPCIÓN A REGULARIZAR:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	1	205,36
	2	168,94
	3	165,20
	4	158,03
	5	158,16
	6	197,35
	7	187,43
	8	111,83

13
 2021-03-08

	10	198,76
	11	196,54
	12	131,52

ANEXOS TÉCNICOS:	<p>INFORMES VIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0754-O emitido por la Administradora Zonal Quitumbe con fecha 08 de marzo de 2021, que contiene el informe técnico de trazado vial. • Informe técnico de trazado vial Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2021-039, con fecha 08 de marzo de 2021. • Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0752-O emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 08 de marzo de 2021, que contiene el informe técnico de replanteo vial. • Informe técnico de replanteo vial Nro. AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-022, con fecha 08 de marzo de 2021. • Oficio Nro. 0199-EPMMOP-GEF-2021-OF emitido por el Gerente de Estudios y Fiscalización (E), con fecha 25 de junio de 2021, que contiene el informe técnico de replanteo vial. • Oficio Nro. 0186-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 17 de febrero de 2021. <p>INFORMES TÉCNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0241-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 28 de enero de 2021, que contiene el informe técnico de riesgos. • Informe técnico de riesgos Nro. I-0001-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 20 de enero de 2021. • Acta de socialización del informe de riesgos, con fecha 28 de mayo de 2021. • Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0102-R que contiene la resolución respecto a la actualización gráfica y regularización de excedente o diferencia de áreas emitido por el Director Metropolitano de Catastro, con fecha 26 de abril de 2021. • Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0259-O emitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento el Suelo, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con fecha 23 de julio de 2021, que contiene el informe técnico de análisis de factibilidad de cambio de zonificación. • Informe técnico de análisis de factibilidad de cambio de zonificación Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0084, con fecha 07 de julio de 2021. • Informe técnico de revisión de planos Nro. 002-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.
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> Informe técnico Nro. 02-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 09 de junio de 2021 emitido por el Arq. José Bermeo – Responsable Técnico de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro. <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2020-0508-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. 731276 del predio Nro. 110222, 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. Santiago Manosalvas, 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 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles, será de cuatro (4) 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 32 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, se recomienda modificar la zonificación establecida en el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 731276 de acuerdo a las constantes en el informe técnico de análisis de factibilidad de cambio de zonificación Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0084, emitido por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento el Suelo, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a la siguiente zonificación: D5 (D304-80), con área de lote mínimo de 300 m², uso principal del suelo (M) Múltiple, 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-0001-EAH-AT-DMGR-2021, con fecha 20 de enero de 2021, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Nuevo San Pablo" 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 "Nuevo San Pablo" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.

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 "Nuevo San Pablo" de la Parroquia Turubamba 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 "Nuevo San Pablo" 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 "Nuevo San Pablo", 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.

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 "Nuevo San Pablo", por tanto, y debido a las actuales condiciones del asentamiento, se deja sin efecto lo descrito en el informe N° 214-AT-DMGR-2019 y demás documentos que se hubiesen generado respecto al mencionado asentamiento.

7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- *Se recomienda que con un enfoque preventivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no permita una edificabilidad mayor 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 efectos de asentamiento.*
- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHC, 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 "Nuevo San Pablo", 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 "Nuevo San Pablo", 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 estudio 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 "Nuevo San Pablo" 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 "Nuevo San Pablo" 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).*

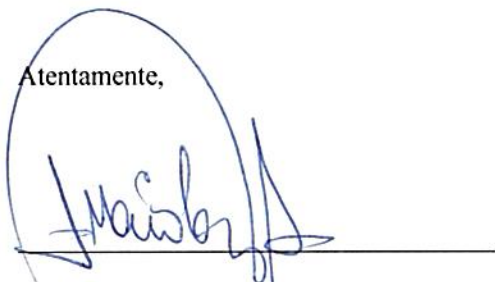
Medidas No estructurales: Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

- *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: "Nuevo San Pablo de Turubamba", a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVA	23/07/2021	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	23/07/2021	
ELABORADO POR:	Arq. José Bermeo RESPONSABLE TÉCNICO	23/07/2021	