

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO:
VICTORIA DEL BUEN VIVIR, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 292 Q
INFORME N°. 023-URB-Q-SOLT-2016**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
INTERES SOCIAL DENOMINADO: VICTORIA DEL BUEN
VIVIR, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

Parroquia: GUAMANI
Barrio/Sector: PROTEC. GUAMANI
Administración Municipal: QUITUMBE

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Multiple	Residencial 1
Área 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



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “VICTORIA DEL BUEN VIVIR” ,se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 37.50% de consolidación y 8 años de asentamiento.

De la Inspección realizada el 15 de noviembre del 2016, se determinó que la población de este asentamiento no ha podido acceder o su vez carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “VICTORIA DEL BUEN VIVIR”, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de **Interés Social**, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 40%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 55% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 45% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso servicios básicos e infraestructura.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	QUITUMBE
PARROQUIA:	GUAMANI
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ORGANIZACIÓN DE HECHO
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	DRA. SILVIA CHICIAZA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	8 años
Nº DE COPROPITARIOS:	40
Nº DE LOTES	40
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	160 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	37,5%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de la directiva del representante del barrio. • Lista de Socios

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "VICTORIA DEL BUEN VIVIR".</p> <p>El presente asentamiento humano se encuentra ubicado sobre el predio adquirido mediante compra-venta otorgada el 07 de diciembre del 2007 ante el Dr. Juan VBillacís Medina, Notario Noveno el cantón Quito e inscrita en el Registro d la</p>
--	--

277
documentos referidos y
actos

Propiedad de Quito el 22 de enero del 2008 en la que la señora Victoria Chamorro Córdor, viuda, vende a favor de Silvia Esther Chicaiza, soltera; César Humberto Rondal Guanoluisa, divorciado; Luis Alberto Toaquiza casado con María Mercedes Chugchilán Faz; Edison Iván Chanalata Rivera, soltero; William Patricio Chanalata, soltero; Alex Daniel Chanalata Rivera, soltero; Luz Eloysa Vélez Segarra, viuda; Luis Arcenio Ayala Díaz casado con Norma Gavilánez Garógaló; Georgina Isabel Pinta, viuda; Silvio Roberto Fonseca Bautista casado con Alcira Janneth Hidalgo Lema; José Alejandro Pilliza Achote casado con María Pastora Oadilla Guanotasig; Tania Amparo Pilliza Padilla, soltera; Gustavo Suquillo Velasco casado con María Piedad Mendoza Estrella; Washington Quishpe Quishpe casado con Miryam Rocío Flores Ushiña; y, Marco Patricio Toaquiza Palan, soltero el lote de terreno número 28 situado en la lotización Turubamba de Monjas, parroquia Guamani (antes Chillogallo).

Del predio mencionado existen las siguientes ventas:

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor César Humberto Rondal Guanoluisa, divorciado, vende a favor de Pamela Elizabeth Rondal Vega, soltera, el 1.56% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los cónyuges Luis Alberto Toaquiza y María Mercedes Chugchilán Faz venden a favor de Jessica Abigail Toaquiza Chugchilán soltera el

	<p>0.83% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los cónyuges Luis Alberto Toaquiza y María Mercedes Chugchilán, Faz, venden a favor de Karen Michelle Toaquiza Chugchilán, soltera, el 1.66% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016 ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los cónyuges Luis Alberto Toaquiza y María Mercedes Chugchilán Faz vende a favor de Laura María Chávez Berrezueta el 0.833% % de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los cónyuges Luis Alberto Toaquiza y María Mercedes Chugchilán, Faz, venden a favor de Ana Florencia Berrezueta Saraguro, soltera, el 0.83% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 01 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor César Humberto Rondal Guanoluisa, divorciado, vende a favor de Jessica Abigail Toaquiza Chugchilán, soltera el 0.78%</p>
--	--

de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.

7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 01 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor César Humberto Rondal Guanaluísa, divorciado, vende a favor de Marcelo Ovidio Chávez Berrezueta el 0.78% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.
8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor César Humberto Rondal Guanaluísa, divorciado, vende a favor de Richard David Rondal Vega, soltero, el 0.78% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.
9. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 01 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor César Humberto Rondal Guanaluísa, divorciado, vende a favor de los conyuges Paulo César Rondal Valencia y Juana Grace León Toapanta el 0.78% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.
10. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, la Dra. Silvia Esther Chicaiza, soltera, vende a favor de Edwin Lenin Guambuquete Chicaiza, soltero, el 2% de los derechos y acciones de

	<p>su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>11. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisalema, Notario Cuarto del Cantón Quito, la Dra. Silvia Ester Chicaiza, soltera vende a favor de los cónyuges Héctor Isaías Bonilla Bonilla y Verónica Esperanza Tacuri Guaiña el 1% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>12. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de noviembre de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de diciembre de 2016, ante el Dr. Pablo Arturo Vásquez Méndez, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, la Dra. Silvia Esther Chicaiza, soltera, vende a favor de Blanca Cecilia Chanatasig Teneta casada con Juan Francisco Garzópñ Guamán, disuelta la sociedad conyugal, el 1% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>13. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 18 de julio de 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de agosto de 2016 ante la Dra. Hiroshima Villalva Miranda, Notaria Cuadragésima Sexta del Cantón Quito, la señora Luz Hloysa Velez Segarra, viuda vende a favor de los cónyuges Mario Enrique Daquilema Allauca y Tania Amparo Pilliza Padilla el 2.1% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>14. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 22 de octubre de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de diciembre de 2015, ante la Dra. Hiroshima Villalva Miranda, Notaria Cuadragésima Sexta del Cantón Quito, Alex Daniel Chanalata Rivera, soltero, vende a favor de los</p>
--	---

		<p>cónyuges Roberto Eduardo Cajamarca Jácome y Blanca Jeannett Pilliza Padilla el 2.1% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p> <p>15. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 15 de julio de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de julio de 2015, ante la Dra. Hiroshima Villalva Miranda, Notaria Cuadragésima Sexta del Cantón Quito, los cónyuges Alfredo Homero Ureña Chávez y Norma Galuth Gavilánez Garófalo venden a favor de los cónyuges Mayra Amanda Pilliza Padilla y Edwin Patricio Cajamarca el 2.09% de los derechos y acciones de su propiedad fincados en el lote número 28.</p>		
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	La señora Victoria Chamorro Cóndor, viuda			
A FAVOR DE:	Silvia Esther Chicaiza, soltera y otros.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	07 de diciembre del 2007 (escritura madre)			
NOTARIA:	74- Dr. José Luis Jaramillo Calero.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	10 de julio de 2014.			
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	LINDERO NORTE	Con el lote de terreno número veintisiete, en parte en la extensión de trescientos trece metros, con cincuenta centímetros y en otra en la extensión de ciento veintisiete metros;		
	LINDERO SUR:	En una parte con camino, en otra área verde y en otra con camino e la extensión de trescientos diez metros, y en otra con canal en la extensión de ciento veintiocho metros, con cincuenta centímetros;		
	LINDERO ORIENTE:	con la quebrada Cornejo en una extensión de treinta y dos metros, veinticinco centímetros; y		
	LINDERO OCCIDENTE:	con propiedad de la Cooperativa La Concordia en la extensión de treinta y dos metros, veinticinco centímetros.		

	SUPERFICIE:	una hectárea cuatro mil trescientos metros cuadrados.
CERTIFICADO	No. C430689261001, de fecha 22 de diciembre de 2016 el que se menciona que no existen anotaciones registrales de gravámenes, hipotecas ni embargos.	

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5137374							
Clave Catastral:	33212 10 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A1(A602-50) / A31(PQ)							
Lote mínimo:	600 m2							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2 / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3(D203-80) / A31(PQ)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Forma de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial urbano 2 / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural					
Cambio de Clasificación de Suelo	NO	Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural					
Número de lotes	40							
Consolidación:	37,5%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0%	Aceras	0.0%	Bordillos	0.0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	80%	Energía eléctrica	80%

Anchos de vías y Pasajes	Calle "Camilo Orejuela" de 12,00 m	Pasaje "S58E" de 6,00 m
Área Útil de Lotes:	11.377,73	m ² 79,93%
Área de Vías y Pasajes:	1.022,81	m ² 7,19%
Área Verde y Comunal:	1.304,60	m ² 9,17%
Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal):	528,50	m ² 3,71%
Área bruta del terreno (Área Total):	14.233,64	m ² 100,00%

Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	1.304,60	m ²	11,47 %
--	-----------------	----------------	----------------

Área Verde y Comunal					
Área Verde 1		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE 1.028,51 m2
	Norte:	Lote "10"	---	31,09m.	
	Sur:	Lote "11"	---	31,06 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	33,10 m.	
	Oeste:	Calle S58E	---	33,10 m.	

Área Verde y Comunal					
Área Verde 2		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE

	Norte:	Lote "34" Pasaje S58E Lote "35"	13,18 m. 6,00 m. 12,77 m.	31,95m.	276,09 m2
	Sur:	Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)	---	35,43 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	8,25 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	3,90 m.	

Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)					
Faja de Protección por Borde Superior de Quebrada (Área Municipal)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Verde 2	---	35,43m.	528,50 m2
	Sur:	Borde Superior de Quebrada	---	34,87 m.	
	Este:	Propiedad Particular	---	15,88 m.	
	Oeste:	Propiedad Particular	---	15,49 m.	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando No-TV-176-2016 de fecha 21 de Diciembre del 2016, emitido por el Director de Gestión del Territorio de la Administración Quitumbe. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe Técnico de Riesgos N. 155-AT-DMGR-2016, con fecha 27/10/2016. Informe Técnico No. 057-AHH 2016 de Cabidas, Linderos, Coordenadas, Definición del Borde Superior de Quebrada, ríos, Talud, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 30/09/2016. Informe Técnico de accidentes Geográficos Memo: 313-BQ, con fecha 21/09/2016 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. Informe Nomenclatura Vial Oficio No. 0365-GP 003882 del 26 de Agosto del 2016, emitido por la Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. Informe técnico N° 57 UERB-Q 2016, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 22 de Diciembre de 2016 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p>
-----------------------	--

	-No. 604612 del Predio No. 5137374 de fecha 13/12/ 2016.
	<p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Cesar Rondal G., con fecha Noviembre de 2016.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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%, Aceras 100%, Bordillos 100%, Agua Potable 20%, Alcantarillado 20% y Energía Eléctrica 20%
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de ocho (8) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado
- El asentamiento contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 8 años de existencia, con 37.50% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "Camilo Orejuela" de 12,00 m. y Pasaje "S58E" de 6,00 m.
- Número total de lotes es de 40, cuyo detalle es el que consta en los planos.

RECOMENDACIONES TÉCNICA

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 8 años de existencia, con 37,5% de consolidación de viviendas, se recomienda cambiar la zonificación en D3(D203-80) / A31(PQ), con área de lote mínimo 200 m2, uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2 / (PE/CPN) Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural, forma de ocupación del suelo (D) Sobre línea de fábrica y mantener la clasificación del suelo en (SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.155-AT-DMGR-2016, de fecha 27/10/2016, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Victoria del Buen Vivir” de la Parroquia Guamaní, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un riesgo **Alto Mitigable** frente a movimientos en masa.

Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC “Victoria del Buen Vivir” de la Parroquia Guamaní, presenta un nivel de riesgo **Alto** por cuanto al ser construcciones informales, no cumplen la NEC y se consideran a las viviendas con alta vulnerabilidad.

Adicionalmente con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC “Victoria del Buen Vivir” de la Parroquia Guamaní, presenta un nivel de riesgo **Alto** por la probable caída de piroclastos (ceniza y lapilli) de los volcanes Cotopaxi y Guagua Pichincha.

La calificación de la evaluación de la condición del riesgo está dada en base a la probabilidad de ocurrencia de eventos adversos y a las pérdidas con su consecuente afectación. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC. Ya que siguiendo las recomendaciones técnicas que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona de análisis.

7 RECOMENDACIONES

NORMATIVA VIGENTE:

- Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: “La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial**”.

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los *Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial*, (PMOT), *Uso y Ocupación del Suelo*, (PUOS) y *Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.* (Ordenanzas Metropolitanas N° 171 y N° 172, y sus Reformatorias N°. 447 y N°.432).
El AHHYC "Victoria del buen vivir" de la Parroquia Guamaní, deben respetar lo que estipula en los artículos de las Ordenanzas Metropolitanas Y en el caso de afectaciones o cercanía a quebradas, taludes, ríos; cumplir con lo establecido en los artículos 116 Áreas de protección de taludes, 117 Áreas de Protección de Quebradas, 118 áreas de protección de cuerpos de agua, ríos y el artículo 122 referente a construcciones Sismo resistentes.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

PARA LAS CONSTRUCCIONES:

- Para reducir el riesgo sísmico se tiene que tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo, estudio de suelos, además de un diseño estructural; por lo que las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, en lo que se refiere a diseños sismo resistente- Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), considerando la capacidad portante del suelo, teniendo la Agencia Metropolitana de Control hacer cumplir esta disposición..
- En edificaciones en proceso de construcción, proyecciones a otro nivel y demás edificaciones dentro del área en análisis así como las obras de mitigación, que no dispongan con un diseño estructural, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe la estructura y proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.
- Las edificaciones que se encuentren o se proyecten a construir junto a un talud, el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructura), para que el mismo realice los diseños de las obras de mitigación necesarias, además los propietarios deberán cumplir con los retiros indicados en la normativa vigente, con la finalidad de brindar seguridad.

PARA LOS SUELOS O TERRENOS:

- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda cumplir con la Ordenanza Metropolitana No. 0127, de 25 de julio de 2016, y su Anexo; Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), sub numeral 1.3 RIESGOS, debe

cumplir las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales, cumplirán las siguientes condiciones conforme lo corresponde:

- La topografía del terreno ha sido alterada al realizar cortes para implantar vías, caminos y construcciones, por lo que se recomienda que la comunidad realice las obras de mitigación analizando parámetros como cohesión, ángulo de fricción, capacidad portante o de carga, así como la estabilidad del terreno considerando distintos escenarios (saturación de agua y cargas dinámicas ejercidas por sismos) y de ser necesario, que proponga el diseño estructural y la ejecución de las obras de mitigación que se requieran con un profesional responsable y estas obras de mitigación en sus costos serán asumidos por la comunidad.
- La dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) recomienda que en las edificaciones levantadas informalmente no se realice más ampliaciones verticales por cuanto se desconoce la capacidad portante del suelo y el sistema constructivo de cada una vivienda, ya que a futuro pueden tener problemas de resistencia y seguridad, para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir la normativa vigente; Además el agua y el viento contribuyen a ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.
- Realizar un estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el sector, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo; así como un análisis estructural de la(s) edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural. En especial en el relleno de taludes en los lotes N.4 y N.5, los cuales deben garantizar seguridad en la estructura así también establecer obras de control de erosión y de protección al talud.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Administración Zonal correspondiente. Ya que los pequeños desbanques y cortes de camino realizados deben tener una pequeña inclinación y a futuro deben ser recubiertos con cobertura vegetal o a su vez realizar muros de protección, ejecutados con la responsabilidad de la comunidad y supervisados por un profesional competente, acciones de mitigación que servirán para evitar que continúe el proceso erosivo de los taludes, los mismos

que al estar desprotegidos, el agua y el viento puede ocasionar cárcavas que con el paso del tiempo son factores detonantes para un deslizamiento.

- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios de suelo. Toda vez que se realicen desbanques del terreno para nivelar en el piso, previo la construcción de viviendas es necesario que se realicen obras técnicas para evitar la erosión o filtración de agua del mismo.
- En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.
- Coordinar con la **EPMMOP** para mejorar y concluir el trazado vial, tanto para calles como pasajes, asegurando la estabilidad de taludes generados en los cortes para la apertura de calles, pasajes y edificaciones; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial, que evite la erosión del suelo por ser toda la zona inclinada, ya que al momento las aguas lluvias recorren a favor de la pendiente generando surcos que en épocas de lluvia llevan consigo todo tipo de materiales y desperdicios arrojados sobre la vía, generando mayor inestabilidad.
- Conforme se puede evidenciar en la parte cartográfica del informe solicitado se debe tener especial consideración con el borde de quebrada que limita el área de estudio por cuanto a futuro pueden causar hundimientos por los procesos de erosión y/o asentamientos diferenciales que afectarían a las edificaciones que se levanten cerca a estos espacios como se describe a los siguientes lotes 30, 31, 31, 33, 34 y 35, 36, 37, 38.
- Al margen de la quebrada Ugtupungo que limita con la franja en análisis hacia el sur deberá a futuro debe ser consideradas para uso de reforestación de plantas nativas con la autorización respectiva y trabajos técnicos supervisados por el organismo competente.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar si las edificaciones existentes, cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.
- Socializar con los habitantes del sector y comité barriales las observaciones realizadas con la visita de campo y en el tema de gestión de riesgos, para concienciar sobre el nivel de riesgo al que están expuestos.
- Coordinar con la Comisaría de Construcciones de la Administración Zonal Quitumbe para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si

cuentan con los respectivos permisos y puedan emitir un informe correspondiente.”

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la “Unidad Especial Regula Tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: **Victoria del Buen Vivir a favor de sus Copropietarios** para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


Pablo Melo O.
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	22/12/2016	
ELABORADO POR:	Abg. Sofía Reyna RESPONSABLE LEGAL	22/12/2016	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	22/12/2016	