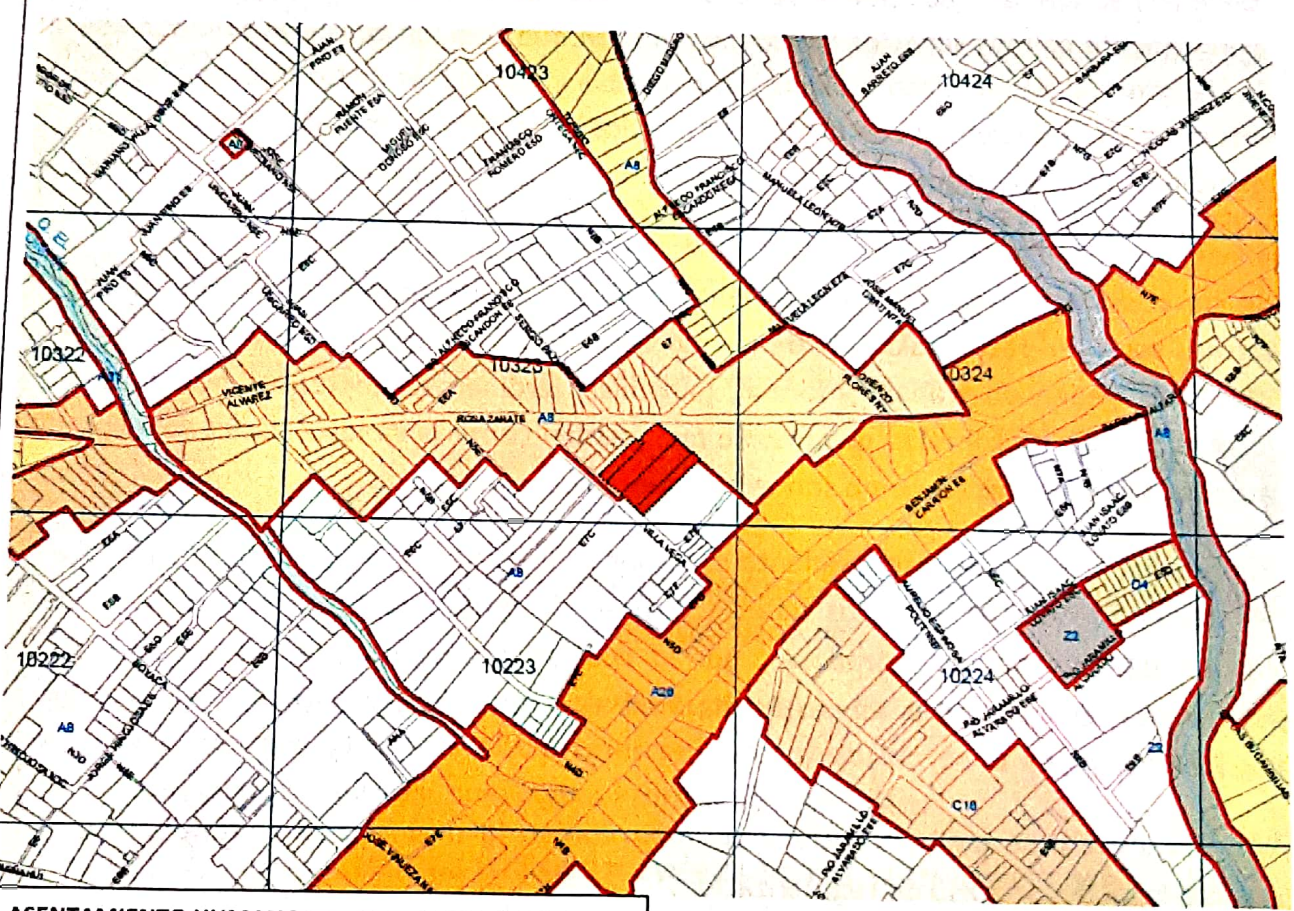


227  
 doscientos veinte  
 y siete

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS  
 SOCIAL DENOMINADO: "VILLA VEGA III", A FAVOR DE SUS  
 COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 91ZT  
 INFORME Nº. 04-URB-OC-SOLT-2017**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DE INTERES SOCIAL:**

**"LA VILLA VEGA III"**

Parroquia: **TUMBACO**  
 Barrio/Sector: **VILLA VEGA**  
 Administración Municipal: **TUMBACO**

Drenajes	Protec. Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Línea	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Pzari. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	Industrial 3	Resid Urbano 3	PNUProd. Sostenible
Agricultura Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNUr
Area promocion	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "VILLA VEGA III" surge de las ventas de derechos y acciones realizadas en tres macro lotes ubicados en la parroquia de Tumbaco, que actualmente cuentan con una consolidación del 84.21%, en función al número de lotes existentes.

De la inspección realizada por la UERB-OC, se determinó que el asentamiento, cuenta parcialmente con los servicios básicos, en función que solo los lotes que colindan con la vía principal tienen alcantarillado, agua potable y medidores de luz individuales, los lotes internos no cuentan con medidores propios y han sido los moradores que ante la necesidad de tener agua, luz y alcantarillado, han realizado conexiones informales; adicionalmente se menciona que las vías internas no se encuentran culminadas.

Se ha considerado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, es de interés social en razón solo 50% de los moradores cuentan con un trabajo estable, el otro 50% tienen un trabajo informal, (albañiles, jardineros, empleados domésticos, jornaleros y agricultores) lo que impide que puedan cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación, salud, vivienda.

El principal objetivo del asentamiento es poder contar con una seguridad jurídica, que les permitirá obtener servicios básicos y obras de infraestructura, para mejorar la calidad de vida de los moradores, por lo cual se organizaron de forma Ad-HOC, nombrando al Ing. Mario Albino Rocha Piedra como representante del proceso de regularización.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para continuar con el análisis legal del proceso de regularización.

226  
doscientos  
veinte y seis

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	"VILLA VEGA III"
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	ING. MARIO ALBINO ROCHA PIEDRA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	21 AÑOS
<b>Nº DE LOTES:</b>	19 LOTES
<b>No. COPROPIETARIOS</b>	11
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	76
<b>CONSOLIDACION:</b>	84.21%
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Acta de la Asamblea del Barrio "VILLA VEGA III", de fecha 2 de marzo del 2017. Eligiendo a los representantes para el proceso de regularización.</li><li>• Lista de Propietarios del asentamiento.</li></ul>

## INFORME LEGAL

### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "VILLA VEGA III"

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Villa Vega III", se encuentra asentado sobre tres macro Lotes de terreno, situado en la Parroquia de Tumbaco, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

**LOTE DE TERRENO NUMERO UNO DEL SEGUNDO CUERPO,**  
esto es desmembrado del lote nueve

#### LINDEROS:

Norte.- Con el lote número Dos, que se adjudica a Juan Carlos Gualpa Parra, en la extensión de 105m.

Sur.- En parte con propiedad del señor Leonardo Vega, en la extensión de 34m y en otra parte con propiedad de Dr. Marco Hiundai, en la extensión de 70m.

Este.- con calle sin nombre, en la extensión de 27m.  
Oeste.- con propiedad de Angela Gualpa, en la extensión de 30m.

**SUPERFICIE.- 2.832,50m<sup>2</sup>**

**PROPIETARIOS:**

- a) LUIS VICENTE SEGOVIA GALLARDO Y SRA. INES HORTENCIA SEGOVIA JIMENEZ
- b) XIMENA VIVIANA Y RUTH ELENA BRICEÑO ORTIZ la nuda propiedad y MERY ALICIA ORTIZ GARCIA el usufructo.
- c) JOSE VICENTE GUALPA PARRA

**FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE UNO.- VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES.-**

- a) Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 1 de Agosto de 2000, ante el Notaria Cuarto, Dr. Jaime Aillón, inscrita el **30 de agosto de 2000**, José Vicente Gualpa Parra, vende a **LUIS VICENTE SEGOVIA GALLARDO Y SRA. INES HORTENCIA SEGOVIA JIMENEZ**, el **21.18%** de derechos y acciones del lote de terreno número UNO, situado en la parroquia de Tumbaco.
  - a. Otra parte mediante escritura de Compra venta, celebrada el 16 de noviembre de 2007, ante el Notaria Noveno, Dr. Juan Villacis, inscrita el **12 de diciembre de 2007**, José María Ochoa Martínez y Carmen Amelia Urgiles Calle vende a favor de **Luis Vicente Segovia Gallardo e Inés Hortencia Segovia Martínez**, el **14.22%** de derechos y acciones del lote de terreno número UNO, situado en la parroquia de Tumbaco. **Habiendo** adquirido Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 27 de marzo de 2003, ante el Notaria Cuarto, Dr. Jaime Aillón, inscrita el **16 de abril de 2003**, por compra a José Vicente Gualpa Parra.
- b) Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 3 de Agosto de 2000, ante el Notario, Dr. Gonzalo Román, inscrita el **13 de febrero de 2001**, José Vicente Gualpa Parra, vende a **RUTH ELENA Y XIMENA VIVIANA BRICEÑO ORTIZ la nuda propiedad y a favor de MERY ALICIA ORTIZ GARCIA el usufructo**, el **12.35%** de derechos y acciones del lote de terreno número UNO, situado en la parroquia de Tumbaco. Aclarada mediante escritura celebrada el 10 de mayo de 2010, ante la Notaria Vigésima Primera, Dr. Marco Vela, inscrita el 22 de febrero de 2011, se aclara que la venta es del 12.35% y no del 19.64% de derechos y acciones del lote UNO.

225  
doscientos  
veinte y cinco

c) Mediante escritura de PARTICION Y ADJUDICACION, celebrada el 20 de diciembre de 1996, ante el Notario Vigésimo Quinto, Dr. Raúl Gaybor, inscrita el 3 de julio de 1998, Segundo Rafael Gualpa Parra, casado; Luis Oswaldo Gualpa Parra, soltero; María Angela Parra Cazanova, viuda; María Melchora Gualpa Parra, casada; María Lucila Gualpa Parra, soltera; Zoila Esperanza Gualpa Parra, casada; Rosa Matilde, casada; Juan Carlos Gualpa Parra, soltero; y José Vicente Gualpa Parra, como herederos obtienen la autorización del Municipio de Quito para fraccionar un lote de terreno en 7 cuerpos y el otro lote en tres cuerpos debidamente autorizados con planos aprobados; adjudicando al señor **JOSE VICENTE GUALPA PARRA** el lote de terreno número **UNO**, Con una superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CINCUENTA DECIMETROS, adjudicado del segundo cuerpo, situado en la parroquia de Tumbaco.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO UNO DEL SEGUNDO CUERPO, esto es desmembrado del lote nueve	
PARROQUIA	TUMBACO	
CERTIFICADO	C43070696001	
FECHA	23/05/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	LUIS VICENTE SEGOVIA GALLARDO Y SRA. INES HORTENCIA SEGOVIA JIMENEZ	21,18
2	LUIS VICENTE SEGOVIA GALLARDO Y SRA. INES HORTENCIA SEGOVIA JIMENEZ	14,22
3	RUTH ELENA Y XIMENA VIVIANA BRICEÑO ORTIZ la nuda propiedad MERY ALICIA ORTIZ GARCIA el usufructo	12,35
4	JOSE VICENTE GUALPA PARRA (derechos sobrantes)	52,25
TOTAL		100

#### LOTE DE TERRENO NUMERO DOS

##### LINDEROS:

Norte.- Con el lote de terreno número tres que se adjudica a Rosa Matilde Gualpa Parra, en la extensión de 105m.

Sur.- Con el lote de terreno número uno que se adjudica a José Vicente Gualpa Parra, en la extensión de 105m.

Este.- Con calle sin nombre, en la extensión de 27m.  
Oeste.- Con propiedad de Angela Gualpa, en la extensión de 27m.

**SUPERFICIE.- 2.835m<sup>2</sup>**

**PROPIETARIOS:**

1. HILDA ANGELA AGUAYO BENITEZ
2. MARIA DE LOURDES AGUAYO Y PATRICIO VICENTE MARCILLO.
3. JAIME PATRICIO TRUJILLO COYAGO Y NANCY GUADALUPE HINOJOSA CANDO
4. JUAN CARLOS GUALPA PARRA

**FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE DOS.- VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES.-**

1. Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 31 de mayo de 2005, ante el Notario Cuarto, Dr. Jaime Aillón, inscrita el **29 de agosto 2005**, María De Lourdes Aguayo, Casada Con Patricio Vicente Marcillo vende a favor de **HILDA ANGELA AGUAYO BENITEZ**, el **11.11%** de derechos y acciones del lote de terreno número DOS, situado en la parroquia de Tumbaco.
2. Mediante escritura de Compra según escritura celebrada el 27 de septiembre de 2002, ante el Notario Noveno, Dr. Gustavo Flores, inscrita el **6 de noviembre 2002**, Sergio German Salgado Chamorro y Greys María De Fátima Loiza Aguilar venden a favor de **MARÍA DE LOURDES AGUAYO, CASADA CON PATRICIO VICENTE MARCILLO** el **51.5%** de derechos y acciones del lote de terreno número DOS, situado en la parroquia de Tumbaco; **habiendo** estos adquirido mediante compra a Segundo Gualpa, el 3 de julio de 2000, inscrita el 16 de octubre del 2000.
3. Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 2 de septiembre de 1998, ante el Notario Décimo Octavo, Dr. Enrique Díaz, inscrita el **30 de septiembre de 1998**, Juan Carlos Gualpa Parra, vende a **JAIME PATRICIO TRUJILLO COYAGO**, casado con Nancy Guadalupe Hinojosa Cando el **17.63%** de derechos y acciones del lote de terreno número DOS, situado en la parroquia de Tumbaco.
4. Mediante escritura de PARTICION Y ADJUDICACION, celebrada el 20 de diciembre de 2000, ante el Notario Vigésimo Séptimo, Dr. Fernando Polo, inscrita el **3 de julio de 1998**, Segundo Rafael Gualpa Parra, casado; Luis Oswaldo Gualpa Parra, soltero; María Angela Parra Cazanova, viuda; María Melchora Gualpa Parra, casada; María Lucila Gualpa Parra, soltera; Zoila Esperanza Gualpa Parra, casada; Rosa Matilde,

Página 6 de 16

"LA VILLA VEGA III"

224  
doscientos veinti  
wato

casada; Juan Carlos Gualpa Parra, soltero; y José Vicente Gualpa Parra, como herederos obtienen la autorización del Municipio de Quitopara fraccionar un lote de terreno en 7 cuerpos y el otro lote en tres cuerpos debidamente autorizados con planos aprobados; adjudicando al señor **JUAN CARLOS GUALPA PARRA, soltero**, el lote de terreno número **DOS**, adjudicado del segundo cuerpo, con una superficie de **DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS**. situado en la parroquia de Tumbaco.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO DOS	
PARROQUIA	TUMBACO	
CERTIFICADO	C430706962001	
FECHA	23/05/2017	
OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVAMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	HILDA ANGELA AGUAYO BENITEZ	11,11
2	MARIA DE LOURDES AGUAYO Y PATRICIO VICENTE MARCILLO	51,5
3	JAIME PATRICIO TRUJILLO COYAGO Y NANCY GUADALUPE HINOJOSA CANDO	17,63
4	JUAN CARLOS GUALPA PARRA	19,76
TOTAL		100

#### LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NUMERO TRES

##### LINDEROS:

Norte.- Con propiedad de Francisco de la Cruz, en la extensión de 105m.

Sur.- Con el lote de terreno número dos que se adjudica a José Vicente Gualpa Parra, en la extensión de 105m.

Este.- Con calle sin nombre, en la extensión de 12m.

Oeste.- Con propiedad de Ángela Gualpa, en la extensión de 12m.

**SUPERFICIE.- 1297.36m<sup>2</sup>**

##### PROPIETARIOS:

1. DELIA MARIA ARCOS
2. TERESA DE JESUS ROCHA PIEDRA
3. ROSA MATILDE GUALPA PARRA

**FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE TRES.-**

1. Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 2 de Diciembre de 1999, ante el Notaria Cuarta, Dr. Jaime Aillón, inscrita el 9 de agosto de 2000, Rosa Matilde Gualpa Parra, vende a DELIA MARIA ARCOS, el 16% de derechos y acciones del lote de terreno número TRES, situado en la parroquia de Tumbaco.
2. Mediante escritura de Compra venta, celebrada el 2 de octubre de 1998, ante el Notaria Sexta, Dra. Cecilia Rivadeneira, inscrita el 30 de septiembre de 1998, Rosa Matilde Gualpa Parra, vende a TERESA DE JESUS ROCHA PIEDRA, soltera, el 38.55% de derechos y acciones del lote de terreno número TRES, situado en la parroquia de Tumbaco.
3. Mediante escritura de PARTICION Y ADJUDICACION, celebrada el 20 de diciembre de 2000, ante el Notario Vigésimo Séptimo, Dr. Fernando Polo, inscrita el 3 de julio de 1998, Segundo Rafael Gualpa Parra, casado; Luis Oswaldo Gualpa Parra, soltero; María Angela Parra Cazanova, viuda; María Melchora Gualpa Parra, casada; María Lucila Gualpa Parra, soltera; Zoila Esperanza Gualpa Parra, casada; Rosa Matilde, casada; Juan Carlos Gualpa Parra, soltero; y José Vicente Gualpa Parra, como herederos obtienen la autorización del Municipio de Quito para fraccionar un lote de terreno en 7 cuerpos y el otro lote en tres cuerpos debidamente autorizados con planos aprobados; adjudicando al JOSE VICENTE GUALPA, señor ROSA MATILDE GUALPA PARRA el lote de terreno número TRES, adjudicado del segundo cuerpo, con una superficie de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS. situado en la parroquia de Tumbaco.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES		
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NUMERO TRES	
PARROQUIA	TUMBACO	
CERTIFICADO	C430706959001	
FECHA	23/05/2017	
OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVAMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE



223  
doscientos veinte  
y tres

1	DELIA MARIA ARCOS	16
2	TERESA DE JESUS ROCHA PIEDRA	38,55
3	ROSA MATILDE GUALPA PARRA	45,45
TOTAL		100

**CONCLUSIONES:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Villa Vega III", se encuentra asentado sobre tres macro lotes de diferentes áreas, ubicadas en la parroquia de Tumbaco, del Cantón Quito.

Adquirido mediante escritura de PARTICION Y ADJUDICACION, celebrada el 20 de diciembre de 2000, ante el Notario Vigésimo Séptimo, Dr. Fernando Polo, inscrita el 3 de julio de 1998, entre Segundo Rafael Gualpa Parra, casado; Luis Oswaldo Gualpa Parra, y otros, como herederos obtienen la autorización del Municipio de Quito para fraccionar un lote de terreno en 7 cuerpos y el otro lote en tres cuerpos debidamente autorizados con planos aprobados; adjudicando al señor JOSE VICENTE GUALPA, JUAN CARLOS GUALPA Y ROSA MATILDE GUALPA PARRA el lote de terreno número UNO, DOS Y TRES, adjudicados del segundo cuerpo, situado en la parroquia de Tumbaco.

Posteriormente los herederos realizaron ventas en derechos y acciones con porcentajes diversos a varias personas mediante escrituras legalmente inscritas en el Registro de la propiedad.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición de los tres macro lotes, ubicados en Tumbaco, adquirido mediante adjudicación y compra venta; Conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	569584; 569583; 569582 ✓
Clave Catastral:	10323 05 018; 10323 05 034; 10323 05 009 ✓
REGULACIONES SEGÚN IRM. ✓	
Zonificación:	A8(A603-35); A8(A603-35); A8(A603-35) ✓

revisado

Lote mínimo:	600 m <sup>2</sup> ; 600 m <sup>2</sup> ; 600 m <sup>2</sup>							
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada; (A) Aislada; (A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1; (RU1) Residencial Urbano 1; (RU3) Residencial Urbano 3							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano; (SU) Suelo Urbano; (SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	D3(D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1					
Cambio Clasificación del Suelo:	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	19							
Consolidación:	84.21%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.00%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	80%	Alcantarillado	50%	Electricidad	80%
Anchos de vías y Pasajes	Calle Villa Vega (Pública)		12.20m	Pasaje E7C		5.00m		
				Pasaje E7D(variable)		3.50m a 3.25m		
Área Útil de Lotes			7.336,52	m <sup>2</sup> .			92.35%	
Área de Pasajes.			607,43	m <sup>2</sup>			7.65%	
Área bruta del terreno(Área Total)			7.943,95	m <sup>2</sup> .			100.00 %	

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
	9	174.35
	10	178.34
	18	155.37

222  
doscientos  
veintidos

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informes de Regulación Metropolitana N° 642189, 642188 y 642193, de fecha 31 de Octubre de 2017</li></ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Levantamiento topográfico georeferenciado, cuadro de coordenadas de vértices, cuadro de resumen de áreas, corte tipo de vías, firmado por el profesional Arq. Jacqueline Paredes con fecha Noviembre 2017.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° 706-GP003707, con fecha 12 de Septiembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas</li></ul> <p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico N° 04-UERB-OC-2017 de fecha 22 de Agosto del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORMES REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° AMZT-2017-0001799, con fecha 31 de Julio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco</li><li>• Oficio N° AMZT-2017-0001320, con fecha 2 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° DMC-UFAC-1174, con fecha 30 de octubre del 2017, que contiene las Cédulas Catastrales en unipropiedad documentos No. 1786 del 27 de octubre del 2017 y No. 1788 del 30 de octubre del 2017, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro,</li><li>• Resolución No. 442-2017, certificada con fecha 6 de noviembre del 2017, referente al predio N° 569582, emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio N° SGSG-DGMR-2017-1141, de fecha 27 de octubre de 2017 e Informe No.213-AT-DMGR-2017, fecha 27 de octubre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
-----------------------	---

*Handwritten signature*

## CONCLUSIONES:

### CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- 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."

## INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.213-AT-DMGR-2017, fecha 27 de Octubre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Villa Vega III" de la Parroquia Tumbaco, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Villa Vega III" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Villa Vega III" de la Parroquia Tumbaco presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y el tipo de suelo
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Villa Vega III" de la Parroquia Tumbaco, así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, o Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Villa Vega III", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

**Medidas Estructurales:** Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

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

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

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)

## 7 RECOMENDACIONES

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en el único pasaje de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

**Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "Villa Vega III", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice

*evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*

- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

**Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.*

**Cumplimiento de la normativa vigente:**

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.*
- *Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.*
- *La Unidad Regula Tu Barrio de la Administración Zonal de Tumbaco deberá informar a la comunidad asentada en el área de análisis sobre su exposición a amenazas por eventos adversos (movimientos de masa, amenaza sísmica, amenaza volcánica); informar sobre las recomendaciones descritas en el presente informe para que los propietarios de los lotes sean conscientes del nivel de riesgo al que están expuestos."*

### LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 9, 10, y 18

### CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de: A8(A603-35), Lote mínimo 600m<sup>2</sup>, (A) Aislada, (RU1) Residencial Urbano 1/ (RU3) Residencial Urbano 3 a D3(D203-80), Lote mínimo 200m<sup>2</sup>, (D) Sobre Línea de Fábrica, (RU1) Residencial Urbano 1, en función de poder acoplarse a las condiciones físicas reales del asentamiento. El cambio de zonificación también permitirá que los lotes sean aprobados y las construcciones futuras se acoplen a la forma de ocupación del suelo que es orientada a la ocupación sobre Línea de Fábrica. Se mantiene la Clasificación del Suelo en Urbano.

### ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "LA VILLA VEGA III", se acoge a la Transitoria Decimocuarta, establecida en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que establece: " en el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de Asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje."

### VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA VILLA VEGA III", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 21 años de existencia, con 84.21% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto. *et 6*

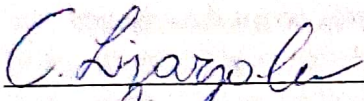
### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

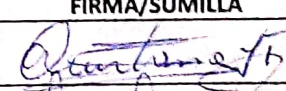
- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

**SOLICITUD:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "VILLA VEGA III", parroquia "Tumbaco", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
 ARQ. CARLOS LÍZARZABURU  
 Delegado de la Dirección UERB –  
 Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/11/17	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	21/11/17	