

## 7.- INFORME SOLT

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

0169  
de la  
Sección  
y nueve

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO SAN VIRGILIO**

EXPEDIENTE Nº 135 ZCH  
INFORME Nº UERB-OC-SOLT-2022-006

**UBICACIÓN:**



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: SAN VIRGILIO		SIMBOLOGÍA	
Parroquia:	CONOCOTO	P. Ecol/Conser. Patr. N	Multiple
Barrio/Sector:	SIN NOMBRE 65	Agrícola Res. d.	Res. d Urbano 1
Administración Municipal:	LOS CHILLOS	Área promoción	Res. d Urbano 2
		Equipamiento	Res. d Urbano 3
		Protec. Bestario	Res. d Urbano 1A

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

0168  
Cientos  
sesenta  
y ocho

## INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>1. ANTECEDENTES</b>
<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio" se origina con la venta de dos macro lotes: el primero, el 16 de noviembre de 1951, a partir de la venta de un lote a favor del Sr. Calisto Paucar, un lote de terreno de superficie de mil metros cuadrados y que es desmembrado del fundo San Virgilio perteneciente al Sr. Manuel Paredes Lasso. El segundo Macro lote se origina con la venta el 14 de diciembre 1951 a partir de la venta de un lote a favor del Sr. Cesar Columba, un lote de terreno de superficie de mil doscientos cuarenta y cuatrometros cuadrados y que es desmembrado del fundo San Virgilio perteneciente al Sr. Manuel Paredes Lasso. Posterior a esta adjudicación con se posesiones efectivas a favor de los causantes. Por más de 71 años, los copropietarios y beneficiarios del bien inmueble se han asentado de forma pacífica e ininterrumpida y han realizado un sin número de procesos para obtener los títulos de dominio individual, sin obtener avances significativos.</p> <p>El Asentamiento, está conformado de dos macro lotes, con los números de predios 400562; 400567, se ubica en la parroquia Conocoto, no cuenta con una organización social legalmente registrada; sin embargo, de conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el 7 de agosto del 2017, designando como su representante a Sr. César Fabián Columba Paucar para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial "Regula Tu Barrio".</p> <p>Los moradores del asentamiento, en el mes Diciembre del 2017, se acercaron a la oficina de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Oficina Central, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, puesto que cuentan con una ocupación del suelo de forma informal, no tiene acceso a obras de infraestructura lo cual hace precaria la vida de las personas que habitan en el sector.</p> <p>Mediante solicitud de fecha 10 de enero del 2018 el Sr. César Fabián Columba Paucar en calidad de representante el asentamiento denominado "San Virgilio" solicita a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Oficina Central, que el asentamiento en mención ingrese al proceso integral de regularización.</p>
<b>2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL</b>
<p>En base al Art. 3724 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 037-2022 sancionada el 16 de agosto de 2022), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "San Virgilio", de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.</p> <p><b>a. Ubicación</b></p> <p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio", se encuentra ubicado en la parroquia de Conocoto, perteneciente a la Administración Zonal Los Chilllos.</p>

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

0167  
ciento  
sesenta  
y siete

#### b. Tiempo de Existencia

En base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 71 años de existencia, en concordancia a la normativa cumple el tiempo mínimo establecido, se considera la venta de dos macro lotes, el primero el 16 de noviembre de 1951, a partir de la venta de un lote a favor del Sr. Calisto Paucar, un lote de terreno de superficie de mil metros cuadrados y que es desmembrado del fundo San Virgilio perteneciente al Sr. Manuel Paredes Lasso. El segundo Macro lote se origina con la venta el 14 de diciembre 1951 a partir de la venta de un lote a favor del Sr. Cesar Columba.

#### c. Consolidación, obras de infraestructura y civil

De la inspección realizada "In Situ", en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina una consolidación de 81.81%, puesto que, está conformado por 11 lotes, que cuentan con 9 viviendas, en su mayoría se conforman de una planta con características informales y construida de hormigón armado. El asentamiento, se encuentra a 200 metros del Parque Metropolitano de la Armenia y el estadio de la Armenia que funcionan como espacio de recreación y como equipamiento comunal, cuenta con infraestructura vial adecuada que permite acceder al asentamiento, estos espacios necesitan ser intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva para conllevar una planificación en desarrollo y bienestar del asentamiento, y así, construir el buen vivir de las personas, además, cuenta con equipamiento educativo cercano (Colegio John Osteen) a una distancia aproximada de 500 metros. En lo que respecta a los servicios básicos, cuentan con agua potable, los mismos que disponen en un 64 % medidores individuales, el sistema de alcantarillado en un 82% tiene acometida comunitaria y el 18% restante no existe un tratamiento de aguas residuales, de la misma manera, se determina que existe 96% de cobertura de energía eléctrica. Así mismo, se puede identificar que, cuenta con la infraestructura de: calzada 100%, bordillos 100% y aceras 100%.

#### 2.4 Población del asentamiento

Del análisis de la inspección realizada "In Situ" y la población encuestada se puede evidenciar e identificar la existencia de familia por lote que pertenece al asentamiento, es decir, con el proceso integral de regularización beneficiara aproximadamente en 43 habitantes.

#### 2.5. Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Los Chillos
PARROQUIA:	Conocoto
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	San Virgilio
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. César Fabián Columba Paucar
NÚMERO DE LOTES:	11
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	71 años
CONSOLIDACIÓN:	81.81%
POBLACIÓN BENEFICIADA	43 personas

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

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

0166  
Ciento  
sesenta  
y seis

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 037-2022 sancionada el 16 de agosto de 2022, en concordancia a lo establecido en el artículo Art. 3716, manifiesta: "Declaratoria de Interés Social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados" de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

### 3.1 Falta de planificación urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio", conforme al análisis realizado, no cumple con la normativa vigente para fraccionamiento dentro de los siguientes parámetros:

- Diseño e Infraestructura vial.
- Contribución de área verde al municipio.
- Zonificación del sector.

### 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, inconveniente, malentendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito.

### 3.3 Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en "In Situ", se verificó que, las estructuras de la vivienda son de carácter informal, puesto que, no cuentan con planos aprobado es decir el asentamiento no ha obtenido la licencia metropolitana urbanística (LMU 20-Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de esta.

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

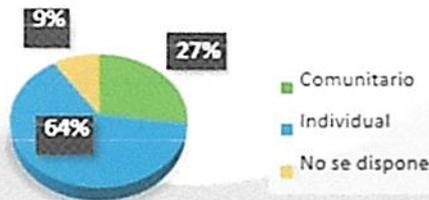
### 3.4 Falta parcial o total de servicios básicos

Considerando los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica en promedio el asentamiento cuenta en el 91 % de los servicios básicos en base a la información de los moradores y en inspecciones en territorio, detalle que se presenta a continuación: 91% de agua potable, 82% alcantarillado y 100% energía eléctrica.

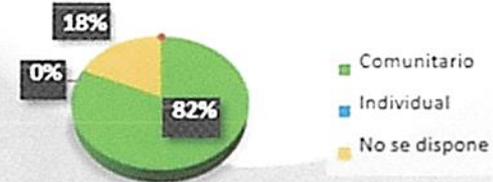
### Promedio de los Servicios



### Agua Potable



### Alcantarillado



### Energía Eléctrica

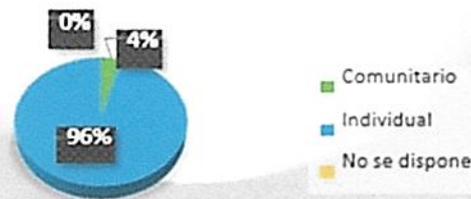


Ilustración 1 Servicios básicos en el AHHyC denominado San Virgilio

Los porcentajes pueden relacionarse a la dificultad que tienen los moradores para acceder a los servicios por parte de las dependencias municipales, puesto que no tienen su título de propiedad.

Del análisis se desprende que existe falta parcial de los servicios básicos.

#### 3.5 Acceso inadecuado al agua potable

En términos generales se determina que, el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS y presenta características de fuentes mejoradas, sin embargo, las acometidas fueron realizadas de manera informal y al ser un asentamiento no regularizado el servicio de agua potable es parcial, por lo tanto, el acceso al agua potable es inadecuado.

#### 3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

En el asentamiento humano de hecho y consolidado "San Virgilio", de la visita In Situ", en base a la información proporcionada por los representantes y moradores se determinó que se existen varias familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes

0184  
Ciento  
ochenta  
y cuatro

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

formas de hacinamiento citadas en el apartado aspectos técnicos de este informe.

### 3.7 Criterios Socioeconómicos de la Población

El asentamiento, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el primario y secundario en un 64%, el 64% de personas tienen un ingreso mensual promedio de 400 dólares, puesto que, no cuentan con empleo estable o en ocasiones son subempleados, 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 afecta conllevar una vida digna.

Al no contar con regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para generar obras de infraestructura para el desarrollo del asentamiento.

## 4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Del levantamiento de información (encuestas) obtenida por el área socio organizativa de la UERB-OC se evidencia condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además el 64% de los encuestados manifiesta que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario es bajo, el 18% tienen estabilidad laboral y el otro 82% 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.

## 5. CONCLUSIONES

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio" cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial "Regula tu Barrio", y conseguir con esto la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.
- Del análisis socio organizativo y en concordancia a la normativa citada en el presente informe, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio", se lo considera de Interés Social.
- Por lo expuesto, se emite **CRITERIO SOCIO ORGANIZATIVO FAVORABLE** para continuar con el proceso integral de regularización para el AHHyC "San Virgilio".

C163  
 ciento  
 sesenta  
 y tres

	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

**INFORME LEGAL**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Virgilio", se encuentra asentado sobre dos macro lotes de terreno de la Parroquia de Conocoto, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:	
<b>PRIMER MACRO LOTE</b>	
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	LOTE DE TERRENO
PARROQUIA	CONOCOTO
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 1982297
FECHA EMISION	1 de agosto de 2022
LINDEROS	NORTE.- Terreno de Alfonso Paucar. SUR.- Terreno de los vendedores. ORIENTE.- Terreno de Calisto Paucar. OCCIDENTE.- En un frente de 31 m, camino que conduce al anejo Guangopolo.
SUPERFICIE	1.244,00 m2
PROPIETARIOS	1. CESAR COLUMBA (CARGUA), soltero
HEREDEROS	1. CESAR FABIAN COLUMBA PAUCAR 2. ALONSO ANIBAL COLUMBA PAUCAR 3. GERMAN NICOLAY COLUMBA PAUCAR 4. MARISOL YOLANDA COLUMBA PAUCAR 5. MYRIAM DEL PILAR COLUMBA PAUCAR
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	1. Mediante escritura de compraventa según escritura pública otorgada el 14 de diciembre de 1951, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Luis Enrique Maya, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de diciembre de 1951; Manuel Paredes Lasso y Rosa Elena Chiriboga venden a favor de CESAR COLUMBA (CARGUA), el lote de terreno de 1.244m2, desmembrando de su fundo "San Virgilio" ubicado en Conocoto, sector la Armenia.  POSESION EFECTIVA. - 1.1 Mediante escritura de Posesión efectiva otorgada el 16 de agosto del 2017, ante la Notaria Sexta del cantón Quito Encargada, Dra. María Augusta Baca Serrano, inscrita el 29 de agosto del 2017, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por los causantes María Cristina Paucar Columba y César Columba Cargua, a favor de sus hijos: CESAR FABIAN, ALONSO ANIBAL, GERMAN NICOLAY, MARISOL YOLANDA Y MYRIAM DEL PILAR COLUMBA PAUCAR.

	DOCUMENTO: <b>INFORME SOLT</b>	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

GRAVAMENES OBSERVACIONES	Y	NO ESTÁ EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR. <ul style="list-style-type: none"> <li>El precio es la suma de mil ochocientos sesenta y seis sucres, pagaderos mil trescientos sesenta y siete sucres al contado y los cuatrocientos ochenta y nueve sucres restantes a seis meses plazo, sin interés pero caso de mora abonará el interés legal, constituyendo primera hipoteca en favor de los vendedores.</li> </ul>
<b>SEGUNDO MACRO LOTE</b>		
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	TERRENO DESMEMBRADO DEL FUNDO SAN VIRGILIO	
PARROQUIA	CONOCOTO	
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 1982296	
FECHA EMISION	1 de agosto de 2022	
LINDEROS	NORTE.-	Lote de Leandro Columba.
	SUR.-	Terreno que se segregan los vendedores.
	ORIENTE.-	una calle de seis metros de ancho, que el vendedor destina para servicio común y que separa del potrero El Carmen.
	OCCIDENTE.-	Terreno de César Columba.
SUPERFICIE	1.000,00 m2	
PROPIETARIOS	1. CALISTO PAUCAR Y PAUCAR Y MARIA AURORA COLUMBA	
HEREDEROS	<ol style="list-style-type: none"> <li>MARIA ZOILA PAUCAR COLUMBA</li> <li>JOSE NESTOR PAUCAR COLUMBA</li> <li>MARIA ESTHER PAUCAR COLUMBA</li> <li>MARIA ERCILIA PAUCAR COLUMBA</li> <li>MARIA ROSALINA PAUCAR COLUMBA</li> <li>LUIS ARMANDO PAUCAR COLUMBA</li> </ol>	
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>Mediante compra venta según escritura pública otorgada el 16 de noviembre de 1951, ante el Notario del cantón Quito, Dr. Luis Enrique Maya, inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de noviembre de 1951; los cónyuges Manuel Paredes Lasso y Rosa Elena Chiriboga venden a favor de CALISTO PAUCAR Y PAUCAR Y MARIA AURORA COLUMBA, el lote de terreno de 1.000m2, desmembrando de su fundo "San Virgilio" ubicado en Conocoto, sector la Armenia. <ol style="list-style-type: none"> <li>Mediante escritura de Aclaratoria y Ratificatoria de Transferencia, otorgada el 20 de Noviembre de 2018, ante la Notaría Cuadragésima Cuarta del cantón Quito, Dra.</li> </ol> </li> </ol>	

	DOCUMENTO: <b>INFORME SOLT</b>	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO <b>OFICINA CENTRAL</b>	

	<p>Úrsula Solá Coello, inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de junio de 2019, los comparecientes MARIA ROSALINA, JOSE NESTOR, MARIA ESTHER, MARIA ZOILA, MARIA ERCILIA, Y LUIS ARMANDO PAUCAR COLUMBA, por sus propios y personales derechos y en calidad de herederos de los señores Calisto Paucar Cargua y María Aurora Columba Cargua, conforme la posesión efectiva que adjuntan, aclaran que en la escritura de compraventa de fecha 16 de noviembre de 1951, declarada ante el Dr. Luis Enrique Moya, Notario Tercero del cantón Quito, inscrita el 20 de noviembre de 1951, en la cláusula de antecedentes existe un error en el nombre del comprador, aclarando que el nombre correcto es CALISTO PAUCAR CARGUA y no como consta en la escritura, por lo tanto se trata de la misma persona, ratificando el contenidos de las demás cláusulas de la escritura mencionada.</p> <p>POSESION EFECTIVA. -</p> <p>1.2. Mediante escritura de Posesión efectiva otorgada el 25 de agosto del 2017, ante la Notaria Sexta del cantón Quito Encargada, Dra. Tamara Garcés Almeida, inscrita el 08 de septiembre del 2017, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante Calisto Paucar Cargua y María Aurora Columba Cargua, a favor de sus hijos: MARIA ZOILA, JOSE NESTOR, MARIA ESTHER, MARIA ERCILIA, MARIA ROSALINA, Y LUIS ARMANDO PAUCAR COLUMBA.</p>
--	---

<b>GRAVAMENES OBSERVACIONES</b>	<b>Y</b>	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS
---------------------------------	----------	---

<b>CONCLUSIÓN</b>
Se ha justificado la propiedad conforme las escrituras y certificados de gravámenes dentro del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "San Virgilio", asentado sobre dos macro lotes de terreno de la Parroquia de Conocoto, conforme al título II, capítulo II, Art. 3724, numeral b., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 037-2022 del 16 de agosto de 2022, se emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para el proceso de Regularización.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

## INFORME TÉCNICO

### 1. DATOS DEL ASENTAMIENTO

N.º de Predio:	400567 / 400562		
Clave Catastral:	21209 05 013 / 21209 05 009		
<b>REGULACION SEGÚN IRM</b>			
Zonificación:	A9 (1003-35)		
Lote mínimo:	1000 m <sup>2</sup>		
Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada		
Uso principal del Suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1		
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	C2 (C302-70)
	SI	Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>
		Formas de Ocupación del Suelo:	(C) Continua
		Uso Principal del Suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1
		Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	11		
Consolidación:	81,81%	<b>Obras Civiles Ejecutadas</b>	
		Calzadas	100%
		Aceras	100%
		Bordillos	100%
		<b>Obras de Infraestructura Ejecutadas</b>	
		Agua Potable	100%
		Alcantarillado	100%
Energía eléctrica	100%		
Área Útil de Lotes	4.179,28	m <sup>2</sup>	99,00%
Área de afectación vial (macrolote)	42,14	m <sup>2</sup>	1,00%
Área bruta del Terreno (Área Total):	4.221,42	m <sup>2</sup>	100,00%

### 2. LOTES POR EXCEPCIÓN

No existen lotes por excepción.

### 3. ANEXO TÉCNICO

#### 3.1 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:

Oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-1369-O, de fecha 11 de abril de 2022 e Informes de Regulación Metropolitana N° 767997 y N° 767989, actualizados con fecha del 03 de junio 2022, emitidos por la Administración Zonal Los Chillos.

#### 3.2 INFORME TECNICO DE TRAZADO VIAL:

Informe Técnico N° GADDMQ-AZVCH-2022-0066-IT, con fecha 24 de mayo de 2022; emitido por la

0159  
ciento cincuenta y nueve

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

Administración Zonal Los Chillos.

### 3.3 INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS:

Oficio N° GADDMQ-SGSG-2022-0654-OF, de fecha 26 de mayo de 2022 e Informe técnico N° I-011-EAH-AT-DMGR-2022; emitido y aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme al siguiente detalle:

#### “(…) 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) “San Virgilio” de la parroquia Conocoto, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.*

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

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

**Movimientos en masa:** *el AHHYC “San Virgilio” presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes (Mapa 10.5).*

#### 6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

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

- *Eventos sísmicos: de manera general, todo el AHHYC “San Virgilio” de la Parroquia Conocoto presenta condiciones de Riesgo Alto, 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 “San Virgilio” es Bajo 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 “San Virgilio”, el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.*

*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*

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

propios del desarrollo urbano del sector.

Debido a las condiciones del asentamiento no es necesario que el mismo presente el informe de medidas de mitigación y el cronograma valorado de obras.

#### RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "San Virgilio", 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.

#### RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHYC "San Virgilio", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis deberán iniciar el proceso de regularización de construcciones de acuerdo a lo establecido en la ordenanza No. 004 de 2019, además aquellas que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción, tanto respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.
- 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. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y ojos vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros medios de protección individual. Mantenerse informado, en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.
- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el asentamiento, se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

*Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "San Virgilio" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias."*

#### 3.4 INFORME DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO:

La Dirección Metropolitana de Catastro emite las resoluciones N° GADDMQ-STHV-DMC-2022-0219-R y N° GADDMQ-STHV-DMC-2022-0229-R, resoluciones que rectifican el error técnico de medida de los predios 400562 y 400567 respectivamente.

#### 3.5 INFORME DE NOMENCLATURA VIAL:

Oficio N° 0501-EPMMOP-GP-2022-OF, con fecha 11 de mayo del 2022, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

#### 3.6 INFORME DE FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo emite el informe técnico N° IT-SVTHV-DMPPS-2022-107, con fecha 03 de junio del 2022, en el cual manifiesta como conclusión "(...) con los antecedentes y la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico considera pertinente ratificar la clasificación del suelo Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 1 (RU1); y modificar la zonificación a una C2 (C302-70), con el fin de continuar el proceso integral de regularización"

#### 3.7 INFORME TÉCNICO UERB:

Informe Técnico N° UERB-OC-IT-2022-007 de fecha 30 de junio 2022, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.

Adicionalmente, se incluye información referente a la accesibilidad del asentamiento en su lidero oeste, por cuanto conforme el informe técnico de replanteo vial N° GADDMQ-AZVCH-2022-0066-IT, determina "El lote colinda en el lindero Oeste con una calle existente denominada Maximiliano Ontaneda, misma que no tiene trazado vial aprobado por el Consejo Metropolitano de Quito; por lo que al momento no es posible emitir informe de afectación a esta vía.". Ante lo expuesto la UERB-OC emite su informe donde textualmente menciona "se puede informar que en base a las inspecciones técnicas realizadas se confirma que la vía se encuentra adoquinada y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos plenamente consolidados. Se puede evidenciar que los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica) existen a lo largo del predio Nro. 400567 (Calle Maximiliano Ontaneda); se anexa fotografía de situación actual de la vía en referencia. La dimensión de la calzada es variable entre 5.80 a 6.00 metros de ancho, la sección de la vía incluyendo acera de igual manera es variable de 7.80 a 8.00 metros. Por lo tanto, el AHHyC San Virgilio en su lado oeste cumple con la consideración de accesibilidad como lo manifiesta el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O. Conforme normativa vigente sobre Reglas Técnicas Arquitectura y Urbanismo y las especificaciones mínimas para vías urbanas la sección sugerida que cumple la vía consolidada es de Tipo G, con una calzada de 5.60 m, aceras mínimas de 1.20 m a cada lado y un ancho total de vía de 8.00 metros."

#### 3.8 PLANO:

Contenido: Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías / Cortes de Terreno / Cuadro de

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-006
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

Áreas y Linderos.

Proyecto de regularización, firmado por el profesional Arq. Santiago Morales.

1 CD con archivo digital.

#### 4. CONCLUSIÓN

Para el AHHyC San Virgilio, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, ratificar la clasificación del suelo Urbano; el uso del suelo en Residencial Urbano 1 (RU1); y modificar la zonificación a una C (C302-70), con el fin de continuar el proceso integral de regularización. Para esta zonificación corresponde una Forma de Ocupación del Suelo: (C) continua con retiro frontal; COS planta baja: 70% y COS total: 140%.

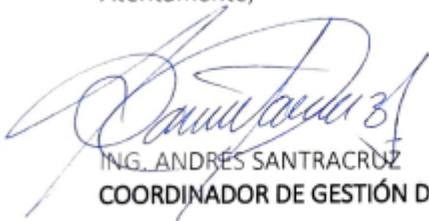
El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece al Título II, Capítulo II, Sección III, Art.3737, numeral 4. Técnicos, del Código Municipal contenido en la Ordenanza 037-2022, se emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para el proceso de Regularización.

#### RECOMENDACIÓN

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humano de Hecho y Consolidado, 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 "San Virgilio", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ING. ANDRÉS SANTRACRUZ  
COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA OFICINA CENTRAL - UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. WLADIMIR BURBANO ANALISTA SOCIAL	30/08/2022	
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE JURIDICO	30/08/2022	
ELABORADO POR:	ING. LETY OLMEDO M. RESPONSABLE TÉCNICA	30/08/2022	