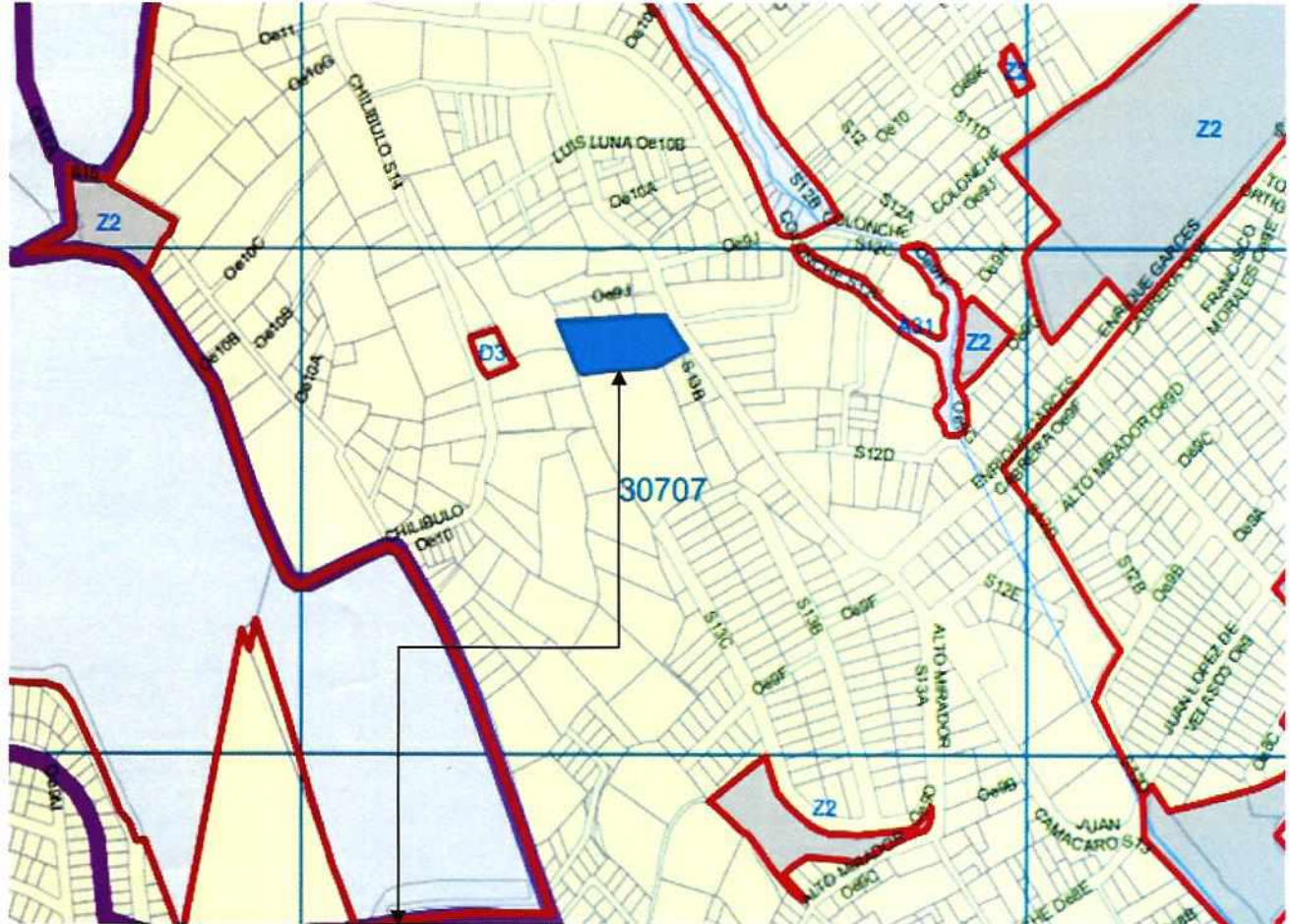




0104

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO:
"FEDERICO PEREZ INTRIAGO" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 83 EA
INFORME N°. 003-UERB-EA-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "FEDERICO PEREZ INTRIAGO" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Parroquia: **CHILIBULO**
Barrio/Sector: **SANTIAGO ALTO**
Administración Municipal: **ELOY ALFARO**

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 “FEDERICO PEREZ INTRIAGO”, se encuentra ubicado en la parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 100% de consolidación y 46 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 20 de junio del 2018, se determinó que la población de este asentamiento 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 “FEDERICO PEREZ INTRIAGO”, 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 60%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 40% 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.



0103

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	CHILIBULO
PARROQUIA:	ELOY ALFARO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. DELIA MARÍA NIEVES
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	46 años ✓
Nº DE LOTES	11 ✓
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	44 PERSONAS ✓
CONSOLIDACIÓN:	100%
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Acta de Asamblea s/n, registro de la directiva del barrio, de fecha 15 de marzo del 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Federico Pérez Intriago”, se encuentra ubicado sobre el lote de terreno número DOS, ubicado en la parroquia “La Magdalena”.</p> <p>ESCRITURA GLOBAL.</p> <p>Mediante escritura de partición celebrada el 26 de marzo de 1971, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Luis Enrique Maya, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de junio de 1972, han comparecido la señora Adelaida Vinueza y sus hermanos a partirse un bien hereditario, correspondiéndole a esta el lote denominado como número DOS.</p> <p>De este predio se han realizado las siguientes ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compra-venta otorgada el 28 de febrero de 2003, celebrada ante el Notario Cuarto de este cantón, Dr. Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de marzo de 2012, la señora Libia Amada Rodríguez Prieto, por sus propios derechos y como apoderada de su cónyuge José Efraín Ortuño Méndez venden a favor de Rómulo Leonardo Ortuño Rodríguez, soltero, el 13% de los derechos y acciones de su propiedad. (todo lo que habían adquirido). Mediante escritura de compra-venta otorgada el 22 de septiembre de 1998, celebrada ante el Notario Vigésimo Segundo de este cantón, Dr. Fabián Eduardo Solano, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de septiembre de 1998, los cónyuges César Oswaldo Comasiecin Yapó y María Rosario Jayo Ramos venden a favor de Luis Adolfo Samaniego Salinas, soltero, el 5,515% de los derechos y acciones de su
----------------------	---

“FEDERICO PEREZ INTRIAGO” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	<p>propiedad.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 14 de mayo de 1991, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 29 de agosto de 1991, María Adelaida Vinueza Ríos, casada, vende a favor de los cónyuges Luis Viracocha Yáñez y Ana María Loja el 10,516% de los derechos y acciones de su propiedad. 4. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de septiembre de 1990, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de diciembre de 1990, María Adelaida Vinueza Ríos, casada, vende a favor de los cónyuges Daniel Pardo Lima y Dolores Jiménez el 11,88% de los derechos y acciones de su propiedad. 5. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de septiembre de 1990, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de diciembre de 1990, María Adelaida Vinueza Ríos, casada, vende a favor de los cónyuges Julio Bautista Vallejo y María Barrera el 5,35% de los derechos y acciones de su propiedad. 6. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de diciembre de 1986, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de septiembre de 1990, María Adelaida Vinueza Ríos, casada, vende a favor de los cónyuges Daniel Chilibingua Calapaqui y María Isabel Catota Muela el 11,88% de los derechos y acciones de su propiedad. 7. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 09 de diciembre de 1986, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Efraín Martínez Paz, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de septiembre de 1990, María Adelaida Vinueza Ríos, casada, vende a favor de los cónyuges José Elías Castillo Pallo y María Delia Nieves Orellana el 12,41% de los derechos y acciones de su propiedad. 8. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 23 de diciembre de 1993, celebrada ante el Notario Décimo Sexto de este cantón, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de febrero de 1994, los cónyuges Ricardo Montalvo Jácome y Judith Margarita Ortega del Castillo, venden a favor de Lucio Quingalombo Jayo, casado el 4,615% de los derechos y acciones de su propiedad. 9. Derechos y acciones sobrantes descritos en la escritura global del presente documento.
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: La carretera pública;</p> <p>Sur: Terreno de Aciendio Amaguañay Ángel Simbaña;</p> <p>Oriente: Lote número tres, a adjudicarse al señor Nicolás Arcesio Vinueza y su</p>



0102

	mujer; y,
	Occidente: Lote número uno, adjudicado a Emilia María Vinueza.
	Superficie: cuatro mil quinientos ochenta y nueve metros con cero nueve decímetros cuadrados.

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias razones de inscripción.			
CERTIFICADO	Certificado de gravámenes No. 179266, de fecha 11 de mayo de 2018, no existen inscripciones registrales de hipotecas ni embargos. Mediante oficio 1779-JCPP de 21 de noviembre de 1997, el juez cuarto de lo penal de Pichincha ha dispuesto la prohibición de enajenar de los bienes de Aníbal Castillo y José Castillo por tráfico de cocaína (pudiendo tratarse de un homónimo); prohibición de enajenar dispuesta por el juez cuarto de lo penal de Pichincha dentro del juicio penal número 1119-97 que sigue esa judicatura en contra de José Castillo y otro por tráfico de cocaína (pudiendo tratarse de un homónimo).			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	602925 ✓
Clave Catastral:	30707 02 008 001 ✓✓✓✓
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80) ✓
Lote mínimo:	200 m2 ✓
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica ✓
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)
	Zonificación: Lote mínimo:

"FEDERICO PEREZ INTRIAGO" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	NO		Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
	NO		Clasificación del suelo:					
Número de lotes	11							
Consolidación :	100 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100%	Aceras	100%	Bordillos	100%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Escalinata Oe9J variable de 2,80m a 3,02 m Escalinata Oe9I variable de 2,97m a 3,60 m							
Área Útil de Lotes:	3.409,42			m ²	92,12 %			
Área de vías y Pasajes:	291,82			m ²	7,88 %			
Área total del terreno:	3.701,24			m ²	100,00 %			

EXCEPCIONES	LOTE		ÁREA (m ²)	
	5		171,24	
	11		164,76	

ANEXO TÉCNICO:	INFORMES VIAL
	<ul style="list-style-type: none"> Replanteo vial. Oficio No. AZEA-UOP-2018 20183602 de fecha 26 de Julio de 2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. Trazado vial. Oficio No. AZEA-UOP-2018 20183704 de fecha 31 de Julio de 2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro.
	INFORMES TECNICOS.
	<ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 501-GP 2115 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 11 de Junio de 2018. Informe Técnico de Riesgos No. 197-AT-DMGR-2018, con fecha 19/07/2018. Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 31 de Julio de 2018. Resolución de Diferencia de Área No. 393-2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 05 de Octubre de 2018, predio 602925. Informe técnico N° 10 UERB-Q 2018, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 24 de Octubre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe".
	INFORME DE REGULACION METROPOLITANO
	<ul style="list-style-type: none"> No. 664918 del Predio No. 602925 de fecha 2018/06/12.



0101

	<p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Ing. Eduardo León, con fecha Septiembre 2018.
--	--

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”
- El asentamiento cuenta con el 100% de las Obras Civiles y de Infraestructura:
- Número de lotes 11, cuyo detalle es el que consta en los planos.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 46 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación en D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m², Uso principal del suelo (RU2) Residencial urbano 2, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica.
- Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano.
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad/Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.197 - AT-DMGR-2018, de fecha 19/07/2018, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Federico Pérez Intriago” de la parroquia Chilibulo, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Federico Pérez Intriago” en general presenta un Riesgo Moderado para todos los lotes.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Federico Pérez Intriago” de la parroquia Chilibulo presenta condiciones de Riesgo Moderado, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Federico Pérez Intriago” es Riesgo Moderado 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 sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Federico Pérez Intriago” de la Parroquia Chilibulo, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, sus

“FEDERICO PEREZ INTRIAGO” A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 7 de 10

habitantes deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual contribuirá a reducir el riesgo identificado en la zona en análisis.

Nota Aclaratoria

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:

- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Federico Pérez Intriago", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016.*
- *Frente a los procesos de generación de flujos de detritos se deben realizar obras de contención de sedimentos y conducción de aguas a fin de disminuir el nivel de exposición de los lotes de AHHYC "Federico Pérez Intriago". Estas obras deberán determinarse una vez culminada la implantación del asentamiento y serán responsabilidad de la municipalidad y de los propietarios en función de la ubicación de las obras.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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 normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Federico Pérez Intriago", 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):

- *Al encontrarse el AHHYC "Federico Pérez Intriago" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Guagua Pichincha y Cotopaxi, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la parroquia de Chilibulo, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.*
- *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 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.*

Recomendaciones Generales:

- *Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Federico Pérez Intriago" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eloy Alfaro, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.*

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 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), 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.*

"FEDERICO PEREZ INTRIAGO" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS


Página 9 de 10


- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Federico Pérez Intriago” lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.”*

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: **“Federico Pérez Intriago”** 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	25/10/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	25/10/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	25/10/2018	