

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “LA DOLOROSA 2 ETAPA 2”, 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 33 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 14 de febrero 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 “LA DOLOROSA 2 ETAPA 2”, 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 48%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 42% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 58% 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:	CHILIBULO
PARROQUIA:	ELOY ALFARO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. CARMEN AMELIA QUISHPE
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	33 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 29 de octubre del 2017.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Dolorosa 2 Etapa 2, se encuentra ubicado en la parroquia La Magdalena, adquirido según escritura de compra-venta otorgada el 08 de junio de 1917, ante el Escribano Luis Paredes Rubianes, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de junio de 1917, Rosa Elena Núñez, soltera, vende a favor de José Correa, casado, un pedazo de terreno denominado "Chilibulo".</p> <p>José Correa y su cónyuge Presentación Chimbo, quienes compraron el lote de terreno descrito en líneas anteriores fallecieron, dejando como heredera a su hija Rosa Correa Chimbo, también fallecida, y sus herederos, los señores Ramón, María Dolores, Rosa María, Petrona, Calisto y José Victoriano Pilataxi Correa han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por esta última. Posteriormente fallece el señor Calisto Pilataxi Correa, habiéndole sucedido por derecho de representación su hija María Elvia Pilataxi Montenegro, sin embargo, este último vende la sexta parte que le corresponde en su calidad de heredero al señor Edgar Orlando Tufiño Jiménez (también fallecido), es decir, no tiene porcentaje dentro de este inmueble.</p> <p>POSESIONES EFECTIVAS:</p> <p>Con fecha 30 de octubre de 1985, se halla inscrita la sentencia dictada por el señor Juez Primero de lo Civil de Pichincha, de fecha 19 de agosto del mismo año, en la que se ha concedido la posesión efectiva de los bienes dejados por los causantes José Correa, Presentación Chimbo y Rosa Correa Chimbo a favor de Rosa María Pilatasig Correa, como hija de la última causante por derecho de representación; se aclara que no se ha concedido la posesión efectiva de María Dolores, José Victoriano, Ramón, Petrona ni a Calisto Pilatasig Correa, por cuanto no la han solicitado.</p> <p>Con fecha 23 de mayo de 1997 se halla inscrita el acta notarial otorgada el 12</p>
----------------------	--

"LA DOLOROSA 2 ETAPA 2", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	<p>de mayo de 1997 ante el notario, doctor Gonzalo Román Chacón, mediante la cual se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por los causantes José Correa, Presentación Chimbo, Rosa Correa Chimbo y Francisco Pilataxi a favor de sus herederos Ramón Pilataxi Correa, Petrona Pilatasig y Rosa María Pilataxi Correa.</p> <p>Con fecha 23 de noviembre de 1998 se halla inscrita el acta notarial dictada por el notario Jaime Aillón con fecha 10 de noviembre de 1998 mediante la cual queda concedida la posesión efectiva de los bienes dejados por Rosa Correa Chimbo a favor de María Dolores Pilataxi Correa.</p> <p>Con fecha 23 de agosto de 2006 se encuentra inscrita la posesión efectiva celebrada ante el Notario Décimo Sexto de este cantón, doctor Gonzalo Román Chacón, otorgada el 21 de julio de 2006 en la que se ha concedido la posesión efectiva de los bienes dejados por los causantes José Correa y Presentación Chimbo, a favor de sus nietos Ramón Pilataxi Correa; María Dolores Pilataxi Correa, Rosa María Pilataxi Correa y Petrona Pilataxi Correa, quienes comparecen por derecho de representación de su fallecida madre Rosa Correa Chimbo, quien a su vez era hija de los causantes; y de su bisnieta María Elvia Pilataxi Montenegro quien comparece en representación de su fallecido padre Calisto Pilataxi Correa y de su abuela Rosa Correa Chimbo en sus calidades de nieto e hija respectivamente.</p> <p>Con fecha 30 de marzo de 2015 se encuentra inscrita la posesión efectiva celebrada en la Notaría Sexagésima Cuarta del abogado Paúl David Arellano Sarasti, otorgada el 25 de marzo de 2015, en la que se ha concedido la posesión efectiva de los bienes dejados por Ramón Pilataxi Correa a favor de sus hijos María Alejandrina, María Mercedes, Ramón y Luisa Pilataxi Pillajo y de su cónyuge sobreviviente María Espítitu Pillajo Casagallo.</p> <p>De este predio se ha realizado la siguiente venta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 05 de agosto de 1986 ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de marzo de 1987 el señor Ángel Calisto Pilataxi Correa, casado, (en su calidad de heredero) vende a favor del señor Edgar Orlando Tufiño Jiménez, casado, la sexta parte del que fue lote de terreno singularizado en líneas anteriores. <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Con fecha 28 de agosto de 2003 se encuentra inscrita la posesión efectiva celebrada en la Notaría Novena del doctor Juan Villacís Medina (notario encargado), otorgada el 22 de agosto de 2003 en la que se ha concedido la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Edgar Orlado Tufiño Jiménez a favor de sus hijos Grace Mery Tufiño Noboa y Lenin Edgar Tufiño Noboa y de su cónyuge sobreviviente Olivia Marlene Noboa Amóres.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD	<p>Norte: En 57.68 y 3.94 metros con calle S11 Chilibulo</p> <p>Sur: En 59.24 metros con propiedad del señor Benjamín Tituaña</p>

ACORDE A LEVATAMIENTO:	Este: En 55.09 metros con propiedad del señor Galo Tituaña Pilataxi y otros; y,
	Oeste: En 44.48 metros colectivos de buses urbanos Pichincha C.A..
	Superficie: 3068,13 m2

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 fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	Mediante certificado de gravámenes No. 188372, de fecha 17 de mayo de 2018, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito, menciona que <input checked="" type="checkbox"/> no existen gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni embargos.			

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	196231 ✓							
Clave Catastral:	30507 08 003 ✓✓✓							
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:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
	NO	Clasificación del suelo:						
Número de lotes	11 ✓							
Consolidación	100 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0% ✓	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de	Agua	60% ✓	Alcanta	60% ✓	Energía	70% ✓

"LA DOLOROSA 2 ETAPA 2", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	Infraestructura Existentes:	Potable	rillado	eléctrica
Anchos de vías y Pasajes	Pasaje Oe10H variable de 2,97m a 3,05m Pasaje Oe10M de 4,81m			
Área Útil de Lotes:	2.672,65 ✓	m ²	87,11 % ✓	
Área de vías y Pasajes:	395,48 ✓	m ²	12,89 % ✓	
Área total del terreno	3.068,13 ✓	m ²	100,00 % ✓	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No AZEA-UOP-2017 20177468 de fecha 21 de Diciembre de 2017, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. • Oficio No: STHV-DMGT-2017-06705 de fecha 30 de Noviembre de 2017. Emitido por el Director Metropolitano de Gestión Territorial, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 958-GP que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación (E) Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 30 de Noviembre de 2017. • Informe Técnico de Riesgos N. 066-AT-DMGR-2018, con fecha 12 de abril de 2018. • Informe de Reunión - Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 28 de Mayo de 2018. • Cédula Catastral en Unipropiedad, Documento No. 4477 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 27 de Septiembre de 2018, predio 196231. • Informe técnico N° 06 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 12 de Octubre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • No. 664913 del Predio No. 196231 de fecha 12/06/2018. <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 Arq. Manuel Leonardo Taipe Tenemaza, 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."
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%, Agua Potable 40%, Alcantarillado 40% y Energía Eléctrica 30%.

- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- 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 33 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.066 - AT-DMGR-2018, de fecha 12/04/2018, que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2" de la Parroquia Chilibulo, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2" en general presenta Riesgo Bajo Mitigable frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se no observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, además de condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que pudieran ocasionar daños o pérdidas.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2" de la Parroquia Chilibulo presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones y a las características del suelo.
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Dolorosa 2 Etapa 2" de la Parroquia Chilibulo, así como la región sur del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo Mitigable.

Por lo tanto, la DMGR sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Dolorosa 2 Etapa 2" de la Parroquia Chilibulo, para lo cual, una vez concluido dicho proceso, sus 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.)

"LA DOLOROSA 2 ETAPA 2", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 7 de 9

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente mantenimiento de los sumideros de la calle Chilibulo para prevenir obstrucciones y taponamientos que impidan la conducción de la escorrentía pluvial al sistema de alcantarillado existente.*
- *Los poseionarios/propietarios de los Lotes 2 y 3 deberán implementar la medida de mitigación que sea determinada por un especialista con el respectivo sustento de un estudio geotécnico de estabilidad del talud que considere las características topográficas, mecánicas e hidrogeológicas del terreno como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Técnica.*

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 Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2", 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.*

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 "Dolorosa 2 Etapa 2" 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 de los Planes Metropolitanos 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.
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Dolorosa 2 Etapa 2" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

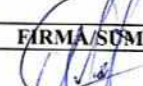


SOLICITUD:

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 y del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "La Dolorosa 2 Etapa 2" a favor de sus Copropietarios, para su aprobación o modificación según corresponda.

Ateñtamente,


Pablo Melo O.

Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	15/10/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	15/10/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	15/10/2018	

"LA DOLOROSA 2 ETAPA 2", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 9 de 9