

0241

DICIENTOS CUARENTA Y UNO



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "SAN VICENTE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

**EXPEDIENTE Nº 85 ZT
INFORME Nº. 01-UERB-OC-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



241

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: SAN VICENTE

Parroquia: YARUQUÍ
Barrio/Sector: SAN. VICENTE
Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Ecol/Conser. Patri. N
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid Urbano 3	RN/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNH/R
Área promoción	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Múltiple	Resid Rural 1	



Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante más de 10 años, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso al Señor Javier Garzón.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para que el asentamiento continúe con el proceso de regularización.

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	SAN VICENTE
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Javier Garzón
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 años
CONSOLIDACIÓN:	92.31 %
Nº DE LOTES:	13
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	52
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta Asamblea, de fecha 17 de febrero del 2018, mediante la cual el asentamiento elige a su representante. • Listado de propietarios

INFORME LEGAL

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO "SAN VICENTE"**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "San Vicente", se encuentra asentado sobre dos macro lotes de terreno situados en la Parroquia Yaruqui, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:



Notario Cuarto Encargado, del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilánes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 28 de junio de 2012; María Orfelina Valenzuela Carrera, casada, Dona a favor de su hija FRANCISCA ORFELINA GARZON VALENZUELA, casada, el 15.78% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno número UNO, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui, Cantón Quito.

3. Mediante escritura de compraventa celebrada el 8 de mayo de 2008, ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilánes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 19 de junio de 2008; María Orfelina Valenzuela Carrera, casada vende a favor de ELVIA LUCITAÑA GARZON VALENZUELA, viuda, el 15.79% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno número UNO, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui, Cantón Quito.
4. Mediante escritura de compraventa celebrada el 8 de mayo de 2008, ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilánes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 19 de junio de 2008; María Orfelina Valenzuela Carrera, casada, vende a favor de PELAGIO ERNESTO GARZON VALENZUELA, casado con MARTHA EUNICE BURBANO, el 16.36% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno número UNO, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui, Cantón Quito.
5. Mediante escritura de compraventa celebrada el 8 de mayo de 2008, ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilánes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 19 de junio de 2008; María Orfelina Valenzuela Carrera, casada, vende a favor de MARIA AMELIA GARZON VALENZUELA casada con el señor VICTOR HUGO HURTADO USUAY, el 16.98% del lote de terreno número UNO, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui, Cantón Quito.
6. Mediante escritura de compraventa celebrada el 8 de mayo de 2008, ante el Notario Cuarto Suplente del cantón Quito, Doctor Líder Moreta Gavilánes, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 19 de junio de 2008; María Orfelina Valenzuela Carrera, casada, venden a favor de JAVIER EGIDIO GARZON VALENZUELA casado con la señora MARCIA PAZZIS ESPINOZA BURBANO el 18.60% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno número UNO, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui Cantón Quito.

0238

DOCIENTO
TREINTA Y
OCHO



LINDEROS:	ESTE.- cuarenta y tres metros coma sesenta metros sesenta centímetros, calle empedrada.
	OESTE.- cuarenta y un metros veinte centímetros con propiedad de herederos de Manuel Tipantiza.
SUPERFICIE:	11.007,50 m2
PROPIETARIOS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. CARMEN CUEVA VERA, divorciada. 2. Cónyuges CARMEN GEORGINA BAJAÑA PEÑA Y HUGO ALBERTO VALENCIA TERAN. 3. ADELA EDITH VALENZUELA PASQUEL, casada. 4. HERLINDA ORESTILA VALENZUELA PASQUEL Y ARTURO AGUIRRE CALDERON. 5. SEGUNDO JOSE VALENZUELA PASQUEL, casada. 6. BLANCA EVA VALENZUELA PASQUEL, casada. 7. PEDRO GERMAN VALENZUELA CARRERA, casado.
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES.-	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mediante escritura de Compra venta celebrada el 4 de octubre de 2016, ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Doctora Paola Sofía Delgado Loor, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 8 de marzo de 2017; Gumercindo Avelino Valenzuela Pasquel, casado, vende a favor de CARMEN CUEVA VERA, divorciada el 13.82% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno número DOS, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui Cantón Quito. Habiendo sido adquirido mediante escritura de donación otorgado por Pedro Germán Alejandro Valenzuela Carrera, casado con María Carmen Pasquel Estévez, según escritura otorgada el 29 de abril del 2002, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 3 de marzo de 2004. 2. Mediante escritura de Compra celebrada el 27 de febrero de 2013, ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Doctor Wilson Ramiro López, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 23 de abril de 2013, los cónyuges Marivel Marcela Velarde Chacasaguay y Wilson Bolívar Taipe Vilcaguano venden a favor de los cónyuges CARMEN GEORGINA BAJAÑA PEÑA Y HUGO ALBERTO VALENCIA TERAN el 13.82% del lote de terreno número DOS, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui Cantón Quito; Habiendo sido adquirido mediante compra a Germán Wilfrido Valenzuela Pasquel y Pedro German Valenzuela, la nuda propiedad y el derecho de usufructo vitalicio, consolidando la propiedad, según escritura celebrada el 17 de octubre de 2005, ante el Notario Sexto del cantón Quito, Doctor Héctor



	<p>Estévez, Dona reservándose para sí el usufructo en forma vitalicia a favor de BLANCA EVA VALENZUELA PASQUEL casada con EULOGIO PAZMIÑO CASPI el 13.82% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno número DOS, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui, Cantón Quito.</p> <p>7. Mediante escritura de Partición y adjudicación en la partición celebrada el 11 de octubre de 1994, ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito, Doctor Enrique Díaz Ballesteros, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 17 de marzo de 1995; Pedro German Alejandro Valenzuela Carrera, casado por una parte y por otra la señora María Orfelina Valenzuela Carrera, casada, proceden a partirse y se adjudicarse correspondiéndole a PEDRO GERMAN ALEJANDRO VALENZUELA CARRERA el lote de terreno número DOS, ubicado en el Barrio San Vicente, parroquia Yaruqui Cantón Quito, con una superficie de 11.007,50 m2.</p>
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

CONCLUSIONES:

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad, con los copropietarios y las formas de adquisición de los dos macro lotes donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Vicente", de la parroquia Yaruquí, conforme al artículo 8, 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:	5144816; 5144807
Clave Catastral:	12032 04 001; 12032 04 002
REGULACIONES SEGÚN IRM.	
Zonificación:	A4 (A5002-5); A4 (A5002-5)
Lote mínimo:	5000 m2; 5000 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada; (A) Aislada
Uso principal	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible; (RN/PS) Recursos Naturales



ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes de Regulación Metropolitana N° 672246 y N° 672242, de fecha 15 de Agosto de 2018. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas, cronograma valorado de obra y ubicación, firmado por el profesional Arq. Edwin Patricio Sigcha con fecha Septiembre 2018. • 1 CD con archivo digital. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 379-GP1619, con fecha 27 de Abril del 2018, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. <p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico N° 01-UERB-OC-2018 de fecha 26 de Julio del 2018, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORMES REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° AMZT-2018-0001887, con fecha 20 de Agosto del 2018, emitido por la Administración Zonal Tumbaco. <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° DMC-UFAC-07745, con fecha 06 de julio del 2018, que contiene Cédula Catastral en unipropiedad documento No. y No.3520 del 04 de julio del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro. <p>INFORME DMGR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° SGGG-DMGR-AT-2018-670, de fecha 19 de julio de 2018 e Informe No.192-AT-DMGR-2018, fecha 19 de julio del 2018, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.
-----------------------	--

CONCLUSIONES:

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



- 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 "San Vicente de Yaruquí", 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.
- Los propietarios/poseionarios de los lotes de "San Vicente de Yaruquí" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

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 "San Vicente de Yaruquí", 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 "San Vicente de Yaruquí" 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



- 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 "San Vicente de Yaruquí" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas.

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A4 (A5002-5); Lote mínimo 5000m; (A) Aislada; (RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible; a A2(A1002-35), Lote mínimo 1000m², (A) Aislada, (RR1) Residencial Rural 1. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural.

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima: 4 y 5.

ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "SAN VICENTE", 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 "SAN VICENTE" contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 10 años de