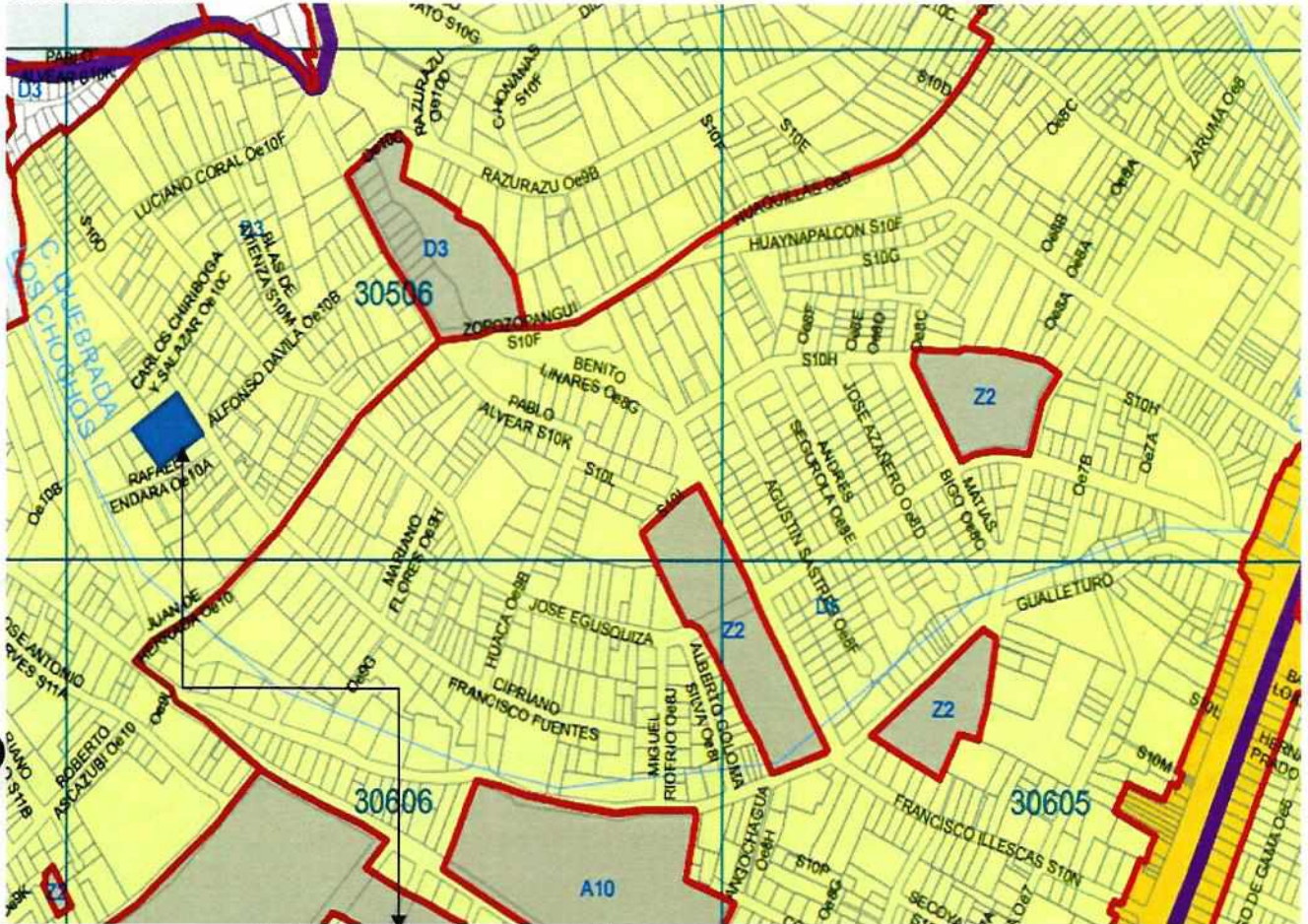


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO:
"GIRASOLES DEL SUR", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
EXPEDIENTE N° 89 EA
INFORME N°. 002-UERB-EA-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "GIRASOLES DEL SUR" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Parroquia: CHILIBULO
Barrio/Sector: S. JOSE DE CHILIBULO
Administración Municipal: ELOY ALFARO

Uso de Suelo Principal

- | | | |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Agrícola Residencial | Multiple | Residencial 1 |
| Area 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 “GIRASOLES DEL SUR”, 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 10 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 10 de julio 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 “GIRASOLES DEL SUR”, 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 50%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 50% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 50% 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. LUPE SAGUANO
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 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 12 de junio de 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Girasoles del Sur", se encuentra sobre el lote de terreno ubicado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito.</p> <p>ESCRITURA GLOBAL.</p> <p>Mediante escritura de compra-venta celebrada el 12 de agosto de 1957, celebrada ante el Notario de este cantón, Dr. Alejandro Troya, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de abril de 1959, los cónyuges Angelino AMaguaña y Mercedes Correa venden a favor de Alejandro Saguano, casado, un lote de terreno ubicado en la parroquia La Magdalena.</p> <p>De este predio se ha realizado la siguiente venta:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compra-venta otorgada el 29 de abril de 2008, celebrada ante el Notario Décimo Sexto de este cantón, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de mayo de 2008, en la que los cónyuges María Ubaldina Saguano Criollo y Juan Correa Amaguaña venden a favor de los cónyuges Wilson Hernán Correa Saguano y Paulina Andrea Valenzuela Arroyo el 5,55% de los derechos y acciones de su propiedad.
----------------------	--

"GIRASOLES DEL SUR", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

	<p>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 05 de junio de 2007, celebrada ante el Notario Tercero de este cantón, Dr. Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de junio de 2007, Deifilia Criollo Cruz, viuda, vende a favor de Bertha Fabiola, Julio Enrique, Alejandro José y Clara Luz Saguno, solteros los dos primeros y casados los demás el 50% de los derechos y acciones de su propiedad (todo lo que le correspondía como gananciales).</p> <p>3. Derechos y acciones sobrantes conforme lo señalado en el título de la escritura global del presente documento.</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA.-</p> <p>Mediante sentencia dictada por el Juzgado Décimo Primero de lo Civil de Pichincha el 05 de octubre de 1993, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de agosto de 1997, los señores María Ubaldina, Carmen Amelia, Julio Enrique, Luz María, Segundo Cristóbal, Clara Luz, Alejandro José, Gonzalo y Berha Fabiola Saguno Criollo, en calidad de herederos y la señora Deifilia Criollo, en calidad de cónyuge sobreviviente han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor José Saguno Criollo.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: terreno de Juan María Cara;</p> <p>Sur: propiedad de los herederos de Francisco Nasca;</p> <p>Oriente: propiedad de Andrés Correa; y,</p> <p>Occidente: herederos de Lucas Pillajo con entradas y salidas por estos tres últimos lados</p> <p>Superficie según levantamiento: 1.943,42</p>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias otorgamientos.			
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	Certificado de gravámenes No. 196163, de fecha 23 de mayo de 2018, el que menciona que no existen gravámenes hipotecarios, embargos ni prohibiciones de enajenar.
--------------------	---

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	78015 ✓							
Clave Catastral:	30506 12 007 ✓							
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		Zonificación:					
	(SI - NO)							
	NO		Lote mínimo:					
	NO		Formas de Ocupación:					
NO		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 Infraestructura a Existentes:	Agua Potable	50% ✓	Alcantarillado	50% ✓	Energía eléctrica	50% ✓
Anchos de vías y Pasajes	* Pasaje E10B variable de 3,00m a 4,40m ✓							
Área Útil de Lotes:	1.787,76 ✓		m ²		91,99% ✓			
Área de vías y Pasajes:	155,66 ✓		m ²		8,01% ✓			
Área total del terreno:	1.943,42 ✓		m ²		100,00% ✓			

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	2 ✓	176,92 ✓
	6 ✓	90,38 ✓
	7 ✓	87,56 ✓
	8 ✓	176,75 ✓
	9 ✓	171,15 ✓
	10 ✓	167,19 ✓
	11 ✓	166,17 ✓

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No AZEA-UOP-2018 20184299 de fecha 03 de septiembre de 2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓ • Oficio No AZEA-UOP-2018 20184298 de fecha 03 de septiembre de 2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓ <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio N° 646-GP 2850 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 02 de Agosto de 2018. ✓ • Informe Técnico de Riesgos No. 273-AT-DMGR-2018, con fecha 19/09/2018. ✓ • Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 02 de Octubre de 2018. ✓ • Cédula Catastral en Unipropiedad, Documento No. 4220 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro de fecha 11/09/2018, predio 78015. ✓ • Informe técnico N° 08 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 16 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. 671425 del Predio No. 78015 de fecha 07/08/2018. ✓ <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. Amay Armijos Angel Alcivar, con fecha Octubre 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 50%, Alcantarillado 50% y Energía Eléctrica 50%.
- 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 10 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.273 - AT-DMGR-2018, de fecha 19/09/2018, que establece:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Girasoles del Sur" de la parroquia Chilibulo, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Girasoles del Sur" en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes expuestos.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Girasoles del Sur" 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 "Girasoles del Sur" 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 "Girasoles del Sur" 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

"GIRASOLES DEL SUR", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Página 7 de 10

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 "Girasoles del Sur", 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 "Girasoles del Sur" 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 "Girasoles del Sur", 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 "Girasoles del Sur" 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 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 "Girasoles del Sur" 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:

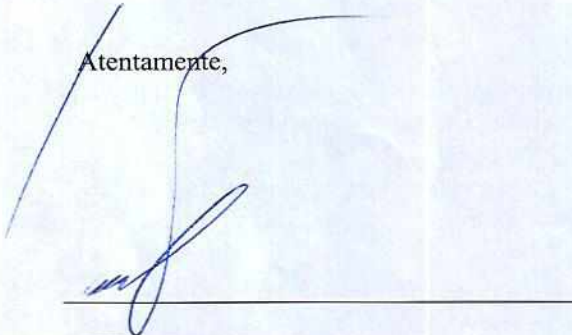
- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados 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.*
- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Girasoles del Sur" 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: **"Girasoles del Sur" 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	15/10/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	15/10/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	15/10/2018	