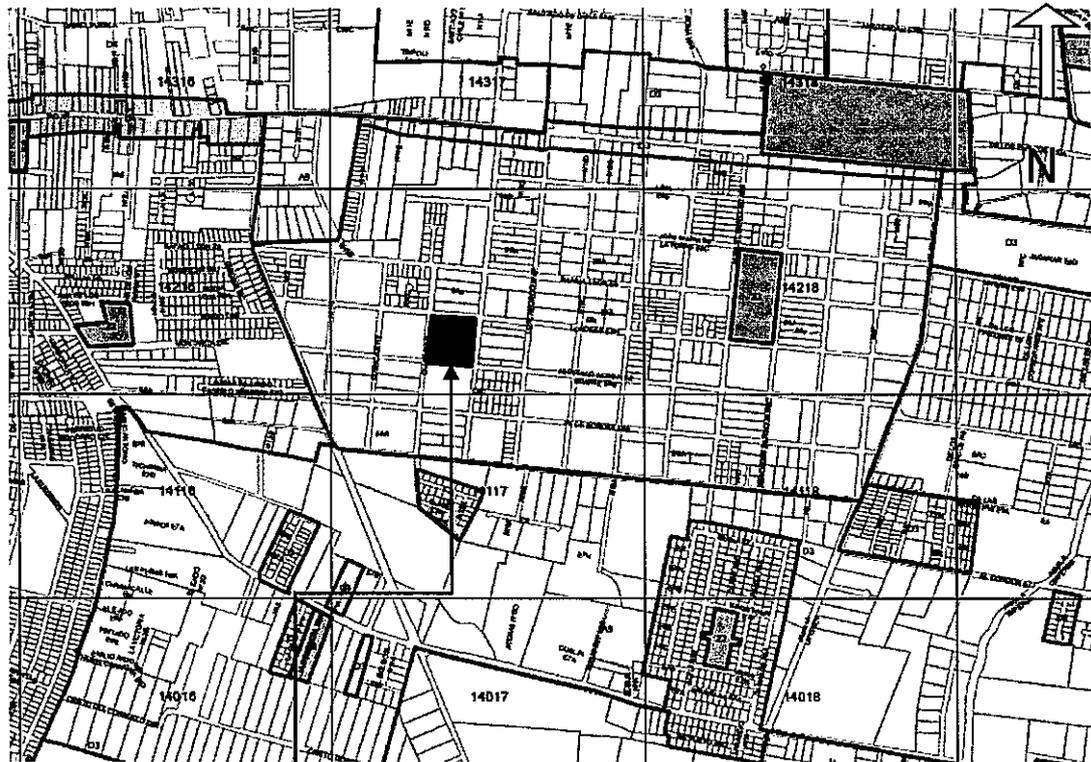


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: "BELLAVISTA NOVENA ETAPA", A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS.**

**INFORME N° 008-~~U~~ERB-AZCA-SOLT-2018
EXPEDIENTE N° 252-C**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y
CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: "BELLAVISTA NOVENA ETAPA", A
FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

Parroquia: **CALDERÓN**
Barrio/Sector: **BELLAVISTA**
Zona Metropolitana: **CALDERÓN**

Drinajes	Parcela Basura	Parcela Urbana 1	Parcela Rural 2
Carreteras	Industrial 2	Parcela Urbana 2	P. Espec. Constr. Part. II
USO_RIO_MI	Industrial 3	Parcela Urbana 3	Rta. Prod. Sostenible
Área Proteccion	Industrial 4	Parcela Urbana 1A	RIOB
Equipamiento	Patrimonio	Parcela Urbana 10T	
	Multiples	Parcela Rural 1	

0068
S. Soto y G. G.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia Calderón, sector de Bellavista en la Administración Zonal Calderón.

El asentamiento, 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 sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento tiene 10 años de existencia, y actualmente presenta una consolidación del 77,78%, puesto que de los 18 lotes existentes, 14 lotes ya cuentan con viviendas terminadas y habitables.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 06 de junio de 2018, se considera que la población de este asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura, ya que la mayoría de sus copropietarios son de nivel económico limitado, conforme al análisis Socio Organizativo que se realizó en el barrio con los moradores y representante.

Se considera que el Asentamiento en lo que respecta a servicios básico: cuentan con agua potable al 20%, luz eléctrica 20% y alcantarillado con el 20%. Así mismo se puede identificar que el Asentamiento no cuenta con obras de infraestructura, tales como: calzadas 0%, bordillos N/A y aceras N/A. Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

CONCLUSIÓN:

Del análisis socio organizativo al asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo considera de **Interés Social**, al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 75% no poder cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar, el 25% tienen estabilidad laboral y el otro 75% 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 lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "**BELLAVISTA NOVENA ETAPA**", cumple con los requisitos indispensables para ser considerado parte del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	CALDERÓN
PARROQUIA:	CALDERÓN
REPRESENTANTE:	GLADYS OBDULIA GONZÁLEZ FARINANGO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COPROPIETARIOS / AD-HOC
NOMBRE DEL BARRIO:	BELLAVISTA NOVENA ETAPA

AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 AÑOS ✓
CONSOLIDACIÓN:	77,78% ✓
NÚMERO DE LOTES:	18 ✓
POBLACIÓN BENEFICIADA:	72 ✓

ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Solicitud de regularización por parte de la directiva AD-HOC con fecha 09 de ABRIL de 2018 (ANEXO SOLICITUD).
- Acta de la Asamblea, la misma que nombra a un representante con fecha 14 de mayo de 2018, Directiva Provisional (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de Copropietarios (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).

INFORME LEGAL

Antecedentes legales de la propiedad.-	<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-</p> <p>El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Bellavista Novena Etapa", se encuentra asentado en el lote de terreno signado con el número SESENTA Y SEIS, situado en la Parroquia Calderón, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>Escritura Global.- Mediante escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 1954, ante el doctor Luis Enrique Maya, Notario del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de febrero de 1955, la señorita Elena Enriquez Espinoza y la Comunidad General de Oblatos, donan a favor del señor Luis Farinango, soltero el lote de terreno signado con el número SESENTA Y SEIS, situado en la Parroquia Calderón, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p>
---	---

Posesión efectiva:

- Mediante acta notarial celebrada el 12 de marzo de 2003, ante el Notario Décimo Séptimo del Cantón Quito doctor Remigio Poveda, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de junio del 2003, se concedió la posesión efectiva de los bienes dejados por los causantes señores LUIS FARINANGO CUÑA Y MARÍA MERCEDES QUISILEMA, a favor de sus hijos los señores: Rosa María Farinango Quisilema, José Elias Farinango Quisilema; y sus nietos: María Laurentina González Farinango, Ana Luisa González Farinango, Gloria Olimpia González Farinango, Gladys Obdulia González Farinango, Luis Anibal González Farinango y, Ángel Rosalindo González Farinango, por derecho de representación de su madre quien en vida fue la señora María Dolores Farinango Quisilema. Dejando a salvo el derecho de terceros.

DE LOS LINDEROS Y SUPERFICIE: De conformidad a la escritura pública de donación otorgada el 20 de diciembre de 1954, ante el doctor Luis Enrique Maya, Notario del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de febrero de 1955, **NO** constan los linderos y superficie del predio.

**CERTIFICADO DE GRAVAMEN No. 384805 COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)
DE FECHA 14/09/2018**

PROPIETARIOS

- Herederos de Luis Farinango Cuña y María Mercedes Quisilema, los señores:
Rosa María Farinango Quisilema;
José Elias Farinango Quisilema; y,
- Herederos de María Dolores Farinango Quisilema, los señores:
María Laurentina González Farinango;
Ana Luisa González Farinango;
Gloria Olimpia González Farinango;
Gladys Obdulia González Farinango;

Luis Anibal González Farinango; y,
 Ángel Rosalindo González Farinango.

GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-

Consta que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, embargos, ni prohibiciones de enajenar.

CONCLUSIÓN:

- La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de la escritura pública que consta en el expediente y del certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente, justificándose el 100% de la propiedad.

INFORME TÉCNICO

N° de predio:	367119		
Clave catastral:	14217 09 001		
REGULACION SEGÚN IRM:			
Zonificación:	D3(D203-80)		
Lote mínimo:	200 m2		
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso de 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 de suelo:	---
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano	
Número de lotes:	18		

Consolidación:	77,78 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0 %	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	20 %	Alcantarillado	20 %	Energía eléctrica	20%
Anchos de vías y pasajes:	Calle E8E Sacerdote Federico González Suárez (pública) 10,00 m. Calle E8B Santa Fe de Bogotá (pública) 10,00 m. Calle N11 Miguel Medina (pública) 10,00 m. Calle N11B Quito (pública) 10,00 m. Pasaje E8C 6,00 m.							
Área útil de lotes:	6.701,59	m ² .						92,82 %
Área pasaje:	518,19	m ² .						7,18 %
Área bruta del terreno: (Área Total)	7.219,78	m ² .						100,00%

ANEXO TÉCNICO:	<u>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Nº 682493. Fecha 19 de noviembre de 2018
	<u>PLANOS</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes de Noviembre 2018. 1 CD con archivo digital.
	<u>INFORME TÉCNICO UERB:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> Informe Técnico N.008-UERB-AZCA-2018. Fecha 21 de octubre de 2018, contiene el informe de Cabida y Linderos de Lote por Lote.
<u>INFORME DE VÍAS:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Administración Zonal de Calderón, Coordinación del Desarrollo Zonal, Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda. Informe DV N. 65 – JZTV -2010, de fecha 25 de octubre de 2010. 	
<u>INFORMES DMC:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Municipio del Distrito Metropolitano. Dirección Metropolitana de Catastro. Oficio N.- DMC-AHH-013494. Fecha 8 de noviembre de 2018 	
<u>INFORME DE RIESGOS:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> Oficio Nº SGSG-DMGR-2018-948. Fecha 10 de octubre de 2018. Informe Técnico. N. 292-AT-DMGR-2018. Fecha 10 de octubre 	

	<p>de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</p> <p><u>INFORME DE NOMENCLATURA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio 665-GP-3104, de fecha 30 de agosto de 2018, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.
--	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador determina "*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*".
- La zonificación se mantiene parra todos los lotes en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m2; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial urbano 2.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano.
- Por años de asentamiento y estado de consolidación el Pasaje E8C con un ancho de 6,00 m. del el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Bellavista Novena Etapa" se reconoce y pasa a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- El tiempo de ejecución de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble donde se ubica el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Bellavista Novena Etapa".
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 292-AT-DMGR-2018 de fecha 10 de octubre de 2018, manifiesta en el punto:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Bellavista Novena Etapa" de la parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Bellavista Novena Etapa" en general presenta un Riesgo Bajo para los lotes expuestos frente a deslizamientos pero presenta un Riesgo Alto para procesos de erosión superficial y flujos de lodo.

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Bellavista Novena Etapa" de la parroquia Calderón 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 "Bellavista Novena Etapa" 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 "Bellavista Novena Etapa", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo 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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente un sistema adecuado de conducción de escorrentía pluvial (cunetas o zanjas) en los pasajes de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo, arrastre y acumulación de material sólido en lotes o barrios ubicados en cotas inferiores.

- *Una vez concluido el proceso de regularización como medida de mitigación del riesgo los propietarios o a su vez la municipalidad, de ser el caso, a través de sus entidades y empresas competentes debe proceder a la implementación de infraestructura vial y sanitaria (alcantarillado) para disminuir el riesgo frente a procesos de escorrentía.*
- *Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "Bellavista Novena Etapa", 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.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseesionarios actuales no construyan viviendas adicionales 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. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Bellavista Novena Etapa", 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 "Bellavista Novena Etapa", 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 "Bellavista Novena Etapa" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Calderón, 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:

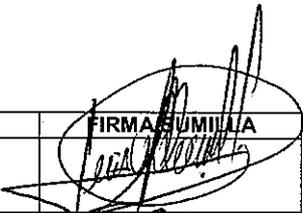
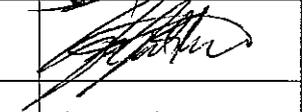
- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados 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 "Bellavista Novena Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

RECOMENDACIONES:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos, 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 Bellavista Novena Etapa para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


 Lcda. María José Cruz
COORDINADORA UERB - AZCA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
ELABORADO POR:	Luis Villamil Loor RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVO	17/09/2018	
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	17/09/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	17/09/2018	