


# INFORMES UERB

Sesenta y siete.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO  
N° 004-UERB-AZEE-2022**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
“TERRAZAS DE ZAMBIZA”**

**ADMINISTRACION ZONAL: EUGENIO ESPEJO**  
**PARROQUIA: Zambiza**  
**EXPEDIENTE: 64 EE.**  
**FECHA: Quito, 12 de octubre de 2022**

**1.- ANTECEDENTES:**

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Terrazas de Zambiza”, mediante el señor Miguel Ángel Junia, de estado civil casado, adquirió el lote de terreno situado en la parroquia de Zambiza, mediante escritura de compraventa a la señora Carmen Guañuna, viuda de Tufiño, celebrada el 14 de agosto de 1980, ante el notario doctor Telmo Cevallos, inscrita el 10 de diciembre de 1980. El mencionado lote se encuentra dentro de los siguientes linderos y superficie generales:

- Norte: con una extensión de noventa metros, con calle pública
- Sur: Propiedad de la familia Tupiza, con una extensión de cincuenta y siete metros cincuenta centímetros
- Oriente: Propiedad de la familia Pumisacho, en una extensión de ciento diez metros, y;
- Occidente: Calle pública, en una extensión de sesenta y cinco metros


Superficie General: cuatro mil novecientos metros cuadrados (4900m<sup>2</sup>), con el número de predio 691221, situado en la parroquia Zambiza, cantón Quito, provincia de Pichincha.

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, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el día 01 de noviembre de 2021, designando como su representante al Sr. Augusto de la Buena Esperanza Almeida Duque para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, organización social constituida con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de la calidad de vida del asentamiento, sin fines de lucro.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurrieron a la oficina de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, además, manifestaron que no cuentan con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en vista de que se encuentran ocupando dichos predios en forma informal, de igual manera manifiestan que no cuentan con obras de infraestructura y civiles, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el

“Terrazas de Zambiza”



 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

sector.

Mediante oficio sin número de fecha 01 de septiembre de 2022, el señor Augusto Almeida Duque en su calidad de representante del asentamiento, solicita a la Unidad Especial “Regula tu Barrio”- Calderón, lo siguiente “... *que nuestro barrio sea incorporado dentro del proceso de regularización que lleva a cabo esta Administración...*”.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 28 de julio de 2022, a las 11h30, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para el análisis socio económico y determinar condiciones sociales, falta de planificación, integración urbana y condiciones de vulnerabilidad, se procedió a levantar la información a través de instrumentos de investigación, una encuesta “In Situ” a todos los moradores del asentamiento enviada a través de la utilización de medios digitales (link enviado al grupo de WhatsApp), efectuada del 09 al 21 de septiembre de 2022; y, ficha de campo de los cuales sus resultados constan en el presente informe.

El presente estudio se lo ha realizado para determinar la realidad socioeconómica del asentamiento al momento del inicio del proceso integral de regularización.

## 2. NORMATIVA LEGAL Y CRITERIOS TÉCNICOS

### 2.1. Normativa Legal.

#### Constitución de la República del Ecuador

El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “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 artículo 415 de la norma ídem, establece que los “(...) Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo que permitan regular el crecimiento urbano”.


#### Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS:

*“Artículo 74.- Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.”*

#### Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente:

*“Artículo 3714.- Definiciones.- Con el propósito de homogeneizar el entendimiento y la aplicación del presente Título, se establecen las siguientes definiciones:*

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

**I.- Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha sido aprobado por la municipalidad, de tal forma que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

**“Artículo 3716.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.** - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. Falta de planificación urbanística.
2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
3. Viviendas con calidad estructural reducida
4. Falta parcial o total de servicios básicos
5. Acceso inadecuado al agua potable.
6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo con la ley”.


**“Artículo 3724.- Requisitos.** - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
- c. Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,
- d. Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
- e. Los demás requisitos establecidos en el presente Título.”

**“Artículo 3725.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no,

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control”.

**“Artículo 3727.- Tiempo de ocupación y porcentaje de consolidación.-** El tiempo de ocupación y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

1. Para efectos de aplicación del presente Título, la ocupación del predio objeto de regularización será mínimo de cinco años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
2. El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.”

**“Artículo 3730.- Áreas verdes y de equipamiento público.-** El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social. La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.”


**“Artículo 3735.- Solicitud inicial.-** Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a. Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b. Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;
- c. Petición concreta de regularización;
- d. Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras civiles y de infraestructura existentes y más características de cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

- a. **Documentos socio-organizativos:**
  1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
  2. Listado de socios de la organización social.

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

**b. Documentos legales:**

1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.
2. Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.
3. Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.”

“Artículo 3737.- **Elaboración de informes para la regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes:

1. **Calificación inicial:** una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. **Socio-Organizativo:** considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
3. **Legal:** considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
4. **Técnico:** considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”

**2.2. Aspectos Técnicos.**

- La Organización Mundial de la Salud (OMS), el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF, por sus siglas en inglés), Organización de las Naciones Unidas (ONU Hábitat), disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del Saneamiento (JMP, por sus siglas en inglés), donde se analiza lo siguiente:


**Fuentes Mejoradas:**

- Tubería, conexión que llega a la vivienda, parcela, jardín o patio.
- Tubería, conexión que llega a la propiedad vecina
- Grifos públicos
- Pozo entubado/de perforación
- Pozo excavado protegido
- Manantial protegido
- Agua lluvia

**Fuentes No Mejoradas:**

- Pozo excavado no protegido
- Manantial no protegido
- Carro con pequeño tanque / tonel
- Agua distribuida por un vendedor (carro con un pequeño depósito/bidón) Camiones cisterna

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

- Agua superficial (rio, presa, lago, laguna, arroyo, canal, canal de irrigación) Agua embotellada /a.

Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento:

### CONEXIÓN INICIAL DE AGUA POTABLE Y/O ALCANTARILLADO

Requisitos obligatorios:

- Se requiere llenar la solicitud de conexión domiciliaria de agua potable, alcantarillado o cambio de diámetros de conexión debe:
- Presentar Copia de escritura con la inscripción del Registro de la Propiedad y/o certificado de gravamen actualizado.
- Nombramiento del representante legal y RUC actualizado, en caso de ser persona jurídica.
- Comprobante de pago del Impuesto Predial.
- Fotografía impresa del sitio (ubicación para medidor).
- Para las parroquias metropolitanas suburbanas, certificado del Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo, en caso de no poseer número de predio municipal ni la escritura.
- \*La fotografía puede estar impresa en papel bond toda vez que sea legible.


Requisitos especiales:

- Llenar el formulario de SOLICITUD DE AGUA POTABLE Y/O ALCANTARILLADO con los requisitos y presentarlos a través de nuestros canales de atención.
- **Existen diversas formas de hacinamiento:** de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son conocidas, además, otras acepciones del concepto de hacinamiento: por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas. (Chapin, 1963; Iglesias de Ussel, 1993) o en relación con el aislamiento de las habitaciones, es decir, cuando el tránsito de un cuarto a otro requiere atravesar una tercera, aunque no se cumpla ninguna de las otras condiciones de hacinamiento (Iglesias de Ussel, 1993).
- **Comisión Económica para América Latina (CEPAL 2017)**, menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

### 3. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

De conformidad al artículo 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los requisitos del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Terrazas de Zambiza”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

**Ubicación**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, se encuentra ubicado en la parroquia de Zambiza, perteneciente a la Administración Zonal Eugenio Espejo.

**Tiempo de Existencia**

De la inspección realizada “In Situ”, efectuada el 28 de julio de 2022 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los moradores asentados en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, se realizó el análisis y el estudio en concordancia con los documentos que forman parte del expediente de regularización, se ha evidenciado que el asentamiento aproximadamente tiene 17 años de existencia.

En relación a la documentación ingresada, se considera que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron desde el año 2016, de un fraccionamiento anterior, ya que no llegaban a acuerdos con los dueños o propietarios iniciales.

**Consolidación y obras de infraestructura y civiles**

De la inspección realizada “In Situ” y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 71,43%, información que se verifico de conformidad con el levantamiento planialtimétrico que forma parte del expediente, el predio se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 14 lotes, de los cuales 10 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran contruidos de una sola planta elaboradas de bloque, ladrillo, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con un espacio de área verde posee una infraestructura vial de tierra que permite acceder al mismo, presentando una consolidación que ha permitido fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento, y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas; además, se indica que existen equipamientos cercanos al asentamiento, educación, salud, recreación y seguridad, a una distancia máxima de 1 1/2Km.


En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles, de conformidad a los resultados obtenidos del levantamiento de información mediante la encuesta física y virtual se desprende los siguientes resultados de percepción social:

- La energía eléctrica cubre al 21,43% de los moradores cuentan con medidores individuales, 42,86% no cuenta con el servicio y al 35,71%, se refiere a que comparten medidor de energía eléctrica.

“Terrazas de Zambiza”





 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

- El agua potable cubre al 14,29% de los moradores cuentan con medidores individuales, 57,14% no cuenta con el servicio y al 28,57% se refiere a que comparten medidor de agua potable.
- El sistema de alcantarillado cubre al 14,29% de cobertura, 50% no cuenta con el servicio y al 35,71% se refiere a que comparten.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 14,29%, bordillos 92,86% y aceras 100%.

### Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 52 habitantes en el predio denominado “Terrazas de Zambiza”

### Datos del Asentamiento

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Eugenio Espejo
<b>PARROQUIA:</b>	Zambiza
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	“Terrazas de Zambiza”
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Augusto Almeida
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	14
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	17 años aproximada
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	71,43%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	52 aproximada


### 4.- ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL:

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*” de acuerdo al análisis de los siguiente parámetros.

#### 4.1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, conforme al análisis técnico realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado por autoridad competente, en tal razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, lo que ha limitación el correcto acceso a los servicios básicos.

#### 4.2.- Inseguridad jurídica

Del análisis legal, realizado a la documentación que forma parte integrante del expediente del asentamiento humano, se desprende que los moradores no cuentan con escrituras individuales como cuerpo cierto en cada uno de los lotes, producto del fraccionamiento de hecho, lo que produce inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

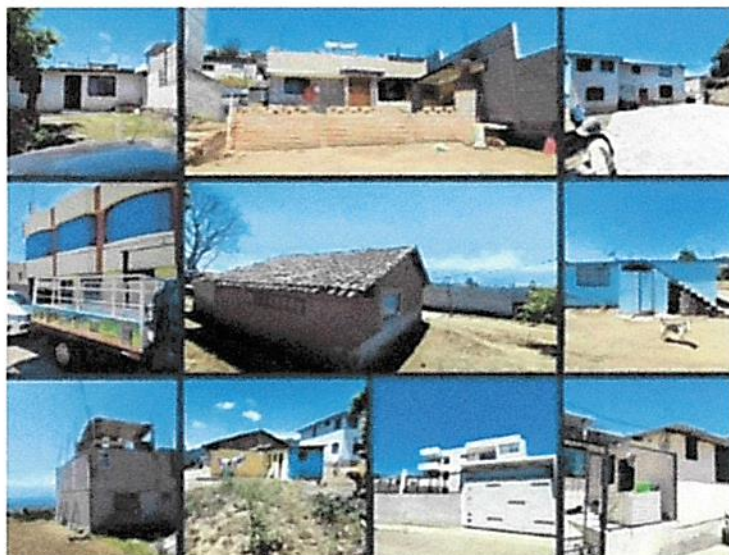
Sin embargo, se evidencia que los moradores de este asentamiento, cuentan con escrituras en derechos y acciones de un macrolote general, justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.

#### 4.3.- Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.


El asentamiento, no cumple el parámetro de viviendas seguras, al no contar licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 20 – Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de éstas.

Con este antecedente, se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida.



#### 4.4.- Falta parcial o total de servicios básicos

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

De los resultados obtenidos tras la aplicación de la encuesta socio económica y de las visitas efectuadas al asentamiento, en base a los parámetros de la percepción social, se ha determinado que se cuenta con los siguientes resultados:

Figura 1 - Energía Eléctrica del AHHyC denominado “Terrazas de Zambiza”

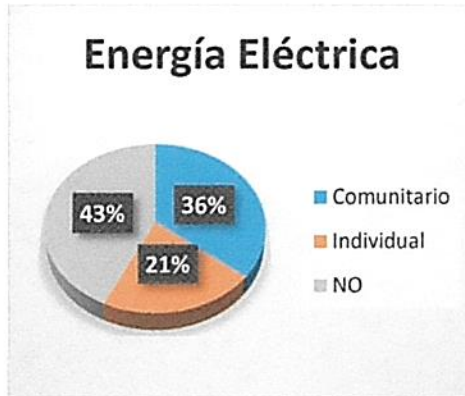


Figura 2 – Agua Potable del AHHyC denominado “Terrazas de Zambiza”

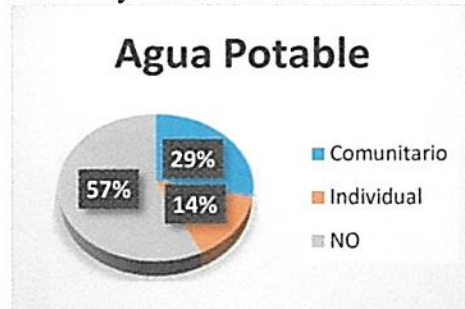



Figura 3 - Alcantarillado del AHHyC denominado “Terraza de Zambiza”



Sin embargo, del análisis de la información contrastada con la información levantada en inspección "In Situ", se desprende que el servicio es parcial, esto debido a que tienen tres medidor de agua, cuatro medidores de luz en el cual distribuyen del medidor a las viviendas a una distancia 100m aproximadamente y de un alcantarillado provisional que dota el servicio en el cual no está basado en las normas técnicas de su construcción; y, por tanto, se constata que existe falta parcial de los servicios básicos.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004



Es menester aclarar, que hoy en día las Empresas de Luz Eléctrica y Agua Potable, previo a dotar de nuevas conexiones domiciliarias (medidores de servicio), solicitan como requisito indispensable la copia certificada de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y el plano aprobado, esto con la finalidad de realizar el estudio técnico que les permita determinar que el sector cuenta con todas las normas técnicas requeridas para brindar un servicio óptimo y seguro.

Esto conllevó a que los propios moradores, ejecutaran las vías de conexión y acceso a sus lotes por autogestión y dotarlas de mantenimiento por mucho tiempo.

Así mismo, debían proveer de servicios básicos a sus familias, de manera básica y por gestión propia de los habitantes.


#### 4.5.- Acceso inadecuado al agua potable

De la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se desprende que existen tres medidores que brindan el servicio, actualmente los lotes que no tuvieron el servicio comparten la conexión como medidores comunitarios del agua potable, lo que ocasiona que exista baja presión.

Esto genera la necesidad de solicitar el servicio, situación que se ve obstaculizada por los requisitos establecidos por las empresas dotadoras del servicio para la instalación de nuevos medidores.

Adicional a ello, se enfatiza en que el acceso es inadecuado, debido a que existen lotes de terreno que comparten la dotación del servicio; y que algunos de los lotes no cuenta con conexión a la Red central.

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: <b>INFORME SOCIO ORGANIZATIVO</b>	CÓDIGO: UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	




#### 4.6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 7,14% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL la cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

Igualmente se determinó que existe hacinamiento poblacional en el asentamiento, en la inspección realizada “In Situ”, y en base a la información proporcionada por los representantes y moradores del predio se pudo evidenciar que en tres lotes, existen dos viviendas por terreno.



“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

### 5.- ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

Bajo todos los parámetros analizados en los apartados que anteceden, se ha determinado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, presenta condiciones socio económico vulnerable, por las siguientes consideraciones:

- El nivel educativo del sector es de secundaria y primaria, en un 92.86%.
- El 42.86% de la población, son personas con actividad económica porque cuentan con un empleo.
- Cuyo ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, en un 42,86%.
- Se evidencia que en una y dos persona labora en el núcleo familiar con el mismo porcentaje en un 35,71%.
- En un 71,43% no cubre la canasta básica, solo el 28,57% cubre la canasta básica.
- El 57,14%, no tienen empleo estable.
- Con la aplicación de la encuesta socio económica al asentamiento, se determinó que, el 7.14% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL.

### 6.- CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:


El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Coordinación Calderón y Eugenio Espejo; y, con esto conseguir la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.

De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*”, y del análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación de la encuesta socio económica y de la información levantada y verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, debido a que por la falta de recursos económicos en la que vive la población. Bajo estas consideraciones, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.

Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Terrazas de Zambiza”.

Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

“Terrazas de Zambiza”


 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004

### 7.- ANEXOS


1. Ficha de inspección inicial.
2. Informe de Pre calificación.
3. Documentación:
  - Solicitud de Regularización del asentamiento de 01 de septiembre del 2022
  - Directiva Ad-Hoc
  - Listado de copropietarios.
4. Un cd con los resultados y el análisis respectivo (documento en Excel) de los datos estadísticos obtenidos de la encuesta efectuada.
5. Fotografías de inspección “*In Situ*”



Ing. Paulina Vela  
 Responsable Socio Organizativo  
 UERB CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	12-10-2022	
REVISADO Y APROBADO POR:	Abg. Darwin Aguilar Coordinador de la UERB-Calderón y Eugenio Espejo	12-10-2022	

“Terrazas de Zambiza”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERÓN Y EUGENIO ESPEJO	UERB-AZCA-AZEE-ISO-2022-004



“Terrazas de Zambiza”





Por un  
**Quito**  
**Digno**

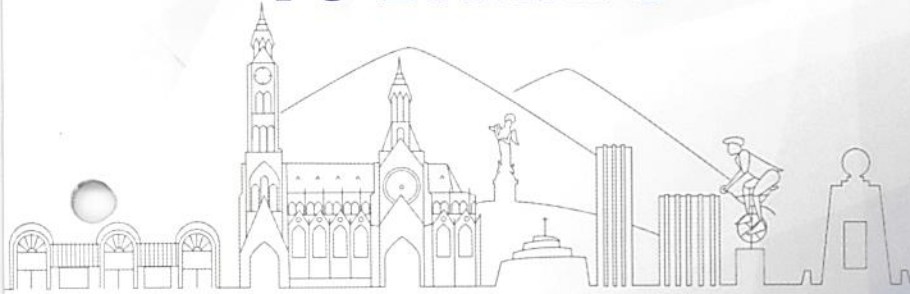
52  
Cincuenta y  
dos

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*Encuesta Virtud.*

**Unidad Especial**

**REGULA  
TU BARRIO**



DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA:	28/7/2022	HORA DE VISITA:	11H30
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	TERRAZAS DE ZAMBIZA		
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	EUGENIO ESPEJO		
PARROQUIA:	ZAMBIZA		
NUMERO DE PREDIO:	691221		
UBICACIÓN GEOREFERENCIAL /DIRECCIÓN:			
AÑO DE ASENTAMIENTO:	17 AÑOS		
POSIBLES BENEFICIARIOS:	52		

DATOS SOCIO ORGANIZATIVO				
DATOS DE LA ORGANIZACIÓN (PERSONA JURÍDICA)				
TIPO DE ORGANIZACIÓN	COMITÉ	COOPERATIVA	AD HOC	X
RUC:				
CONTACTO:				
REPRESENTANTE LEGAL:	AUGUSTO ALMEIDA			
CÉDULA DE IDENTIDAD:				
DIRECCIÓN:				
TELEFONO:	'0998531939			
CORREO ELECTRÓNICO:				
Observación.-				

DATOS TÉCNICOS				
	CANTIDAD		SI	NO
NUMERO DE LOTES :	14	AREA VERDE:	X	
UNIDADES DE VIVIENDA:	10	INFRAESTRUCTURA VIAL:	TIERRA	
CONSOLIDACION:	71,43	EQUIPAMIENTO COMUNAL		X

EQUIPAMIENTOS CERCANOS			
	SI	NO	OBSERVACIONES
EDUCACIÓN:	X		
SALUD:	X		
SEGURIDAD:	X		
RECREACIÓN :	X		
OTROS:			

DATOS LEGALES		
PROPIEDAD DEL INMUEBLE		
	ITEM	OBSERVACION
TIPO DE DOCUMENTO DE PROPIEDAD:	ESCRITURA D/A	X
	PROMESA DE COMPRA VENTA	
	DONACIÓN	
	POSESIÓN EFECTIVA	
	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	
	OTROS	
Observación.-		

INFRAESTRUCTURA DE LAS VIVIENDAS	
ITEM	DESCRIPCION
TIPO CONSTRUCCIÓN	casa de bloque, enlucido, techo de zinc, loza
Observación.-	

SERVICIOS BÁSICOS			
	SI	NO	%
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>			
AGUA POTABLE	x		40%
ALCANTARILLADO	x		40%
ENERGÍA ELÉCTRICA	x		30%
CALZADA		x	0%
ACERAS		x	5%
BORDILLOS		x	0%
<b>OTROS</b>			
UN MEDIDOR/TOTALIZADOR	AGUA / LUZ		
JUNTA DE AGUA			
POZO SÉPTICO			
Observación.- un porcentaje de los moradores no pueden cubrir la canasta básica porque tienen inestabilidad			

NOMBRE(RESPONSABLE)	FIRMA
Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA UERB-AZCA	

## INFORME DE PRE CALIFICACION

28 de julio de 2022

1. IDENTIFICACIÓN			
<b>Nombre del Barrio:</b>	Terrazas de Zambiza		
<b>Representante/Contacto</b>	Sr. Augusto Almeida	<b>Número Telefónico:</b>	0998531939
<b>Administración Zonal:</b>	Eugenio Espejo	<b>Parroquia:</b>	Zambiza
<b>Fecha Inspección:</b>	28 de julio de 2022	<b>Número de Predio:</b>	691221
<b>Zonificación:</b>	A4 (D303-80)	<b>Uso de suelo:</b>	(RU2)
2. ANTECEDENTES			
<p>El asentamiento ubicado en el Predio Nro. 691221 referencial, en el sector La Tola Alta que pertenece a la parroquia de Zambiza, Administración Zonal Eugenio Espejo.</p> <p>El representante del asentamiento el Sr. Augusto Almeida solicita a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Calderón se proceda a realizar una inspección de campo con la finalidad de realizar un análisis y verificar la factibilidad para ingresar en un proceso integral de regularización.</p> <p>El personal de la UERB-AZCA el 28 de julio de 2022, acompañado de los representantes del predio se realiza la inspección en territorio.</p>			
3. NORMATIVA LEGAL ACTUAL			
<p><b>Artículo 3724.- Requisitos.</b> - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;</li> <li>Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;</li> <li>Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,</li> <li>Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,</li> <li>Los demás requisitos establecidos en el presente Título.</li> </ol> <p><b>Artículo 3725.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-</b> No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que</p>			

pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control.

#### 4.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

En base a los artículos 3724 y 3725 del Código Municipal y de la inspección de campo se determina los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la descripción de los moradores, información legal y la observación de la infraestructura la ocupación del inmueble tiene más de 5 años.
- Los moradores manifiestan poseer escrituras en derechos y acciones.
- El asentamiento consta de un macro lote donde se visualizan 10 viviendas habitables, las mismas que se distribuyen en los 14 lotes a fraccionar, presentando una consolidación del 71,43%.
- La vía principal es de tierra en un 100%, en lo que tiene que ver con los servicios básicos cuenta con alcantarillado, agua potable, y; energía eléctrica en todo el predio de un 40% aproximadamente.
- Durante el recorrido se socializó los requisitos necesarios para poder ingresar al proceso integral de regularización, como también se puntualiza que la regularización es un proceso voluntario en el cual los moradores (copropietarios) del macro lote evidencia la necesidad de ser fraccionado debido a las condiciones sociales y a la inseguridad jurídica existente, de igual forma se plantea la necesidad de trabajar en conjunto con la comunidad y brindar la asesoría social, legal y técnica.
- El macro lote con número de predio 691221 referencial a nombre de GUAÑUNA FELISA Y HRDS, mantiene una zonificación: D4 (D303-80) con lotes mínimos de: 300m<sup>2</sup>, la forma de ocupación del suelo es: (D) Sobre línea de fábrica, presenta una clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, con uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.

#### 5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El asentamiento ubicado en el Predio 691221 de la parroquia de Zambiza, cumple con los requisitos iniciales necesarios para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y conseguir con esto el proceso de legalización y tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.
- Por parte de la UERB-AZCA al manifestar que la regularización es un proceso voluntario, la unidad brinda el total compromiso con los moradores de continuar el proceso y colaboradora en asesoramiento en las tres fases: socio organizativo, legal y técnico de ser necesarios en un futuro.

#### RESUMEN PRECALIFICACIÓN

SI CALIFICA

NO CALIFICA

**OBSERVACIONES:** Luego de entregar la información socio organizativa es procedente remitir la información que sea necesaria para el análisis legal de la UERB-AZCA



Ing. Paulina Vela  
Responsable Socio Organizativo





Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO "TERRAZAS DE ZAMBIZA"**

**INFORME LEGAL**

**No. UERB-IL-003-AZEE-2022**

**ANTECEDENTES:**

El señor MIGUEL ANGEL JUNIA, de estado civil casado, adquirió el lote de terreno situado en la parroquia de Zambiza, mediante escritura de compraventa a la señora Carmen Guañuna, viuda de Tufiño, celebrada el 14 de agosto de 1980, ante el notario doctor Telmo Cevallos, inscrita el 10 DE diciembre DE 1980.

El mencionado lote se encuentra dentro de los siguientes linderos y superficie generales:

**Norte:** con una extensión de noventa metros, con calle pública

**Sur:** Propiedad de la familia Tupiza, con una extensión de cincuenta y siete metros cincuenta centímetros

**Oriente:** Propiedad de la familia Pumisacho, en una extensión de ciento diez metros, y;

**Occidente:** Calle pública, en una extensión de sesenta y cinco metros

Superficie General: cuatro mil novecientos metros cuadrados (4900m<sup>2</sup>)

Con estos antecedentes legales, a partir del año 2017 se efectuaron varias ventas en la figura de derechos y acciones, se encuentra justificada la tenencia legal de la propiedad y suma el 100%, las mismas que se detallan a continuación:

1. Los cónyuges Luis Fidencio Alpala Caicedo y Rosa Isabel Brusil Angamarca, el nueve punto veinte y tres por ciento (9,23 %) de derechos y acciones; los cónyuges José Jaime Andrango Tuquerres y María Guadalupe Andrango Sandoval, el cuatro punto setenta y siete por ciento (4.77%) de derechos y acciones; la señora Rosa Ana Masabanda Mosquera, el cuatro punto cincuenta y seis por ciento (4.56%) de derechos y acciones; los cónyuges Manuel Menta Guaspa y Delia María Quillupangui Araujo, el tres punto setenta y ocho por ciento (3.78%) de derechos y acciones; los cónyuges Milton Fabián Alpala Cuasapu y Dilcia Miria Flores Talledo, el cuatro punto setenta y ocho por ciento (4.78%) de derechos y acciones sobre la totalidad del lote de terreno general; los cónyuges Juan Carlos Monta Juña y Blanca Mirian Quemac Andrade, el cuatro punto veinte y dos (4.22%) de derechos y acciones sobre la totalidad del lote de terreno general, ) mediante compra a la señora Felisa Guahuna, del sobrante de sus ganancias que le queda, y por su parte la señora María Elvia América Juña Guañuna, del veinticinco por ciento (25%) de derechos y acciones que le corresponden como heredera; da en venta, según una copia certificada de la escritura de compraventa otorgada ante la notaria novena de Quito con fecha 20 de febrero del 2020, inscrita el diecinueve de octubre de dos mil veinte y uno.
2. El señor Augusto De La Buena Esperanza Almeida Duque, divorciado, el diecisiete coma setenta y cinco por ciento 17.75% de los derechos y acciones, mediante COMPRA a la señora Felisa Guañuna, representada por la señora Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, Abogada Silvia Karina Rodas Sánchez, según escritura pública otorgada el DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, ante el



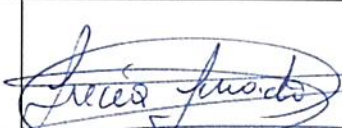
Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**

Notario + del cantón Quito, Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, inscrita el TRECE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y SIETE.- ACLARATORIA escritura pública otorgada el VEINTE Y SEIS DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE, ante el Notario NOVENO del cantón Quito, Doctora. Alicia Yolanda Alabuella Toapanta, en cuanto a " Las partes declaran que con la firma de esta escritura, se da cumplimiento y por lo tanto se deja sin valor legal alguno la escritura de promesa de compraventa suscrita entre los comparecientes el dos de septiembre del dos mil nueve ante la notaria Vigésima Octava Suplente de este cantón, doctora Paola Delgado Loor, inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de junio del dos mil catorce, lo cual será tomada en cuenta por parte del señor Registrador de la Propiedad de este cantón" inscrita el TRECE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ Y SIETE

3. **Existe derechos sobrantes, de la escritura inicial:** escritura de compraventa a la señora Carmen Guañuna, viuda de Tufiño, celebrada el 14 de agosto de 1980, ante el notario docto. Telmo Cevallos, inscrita el 10 DE diciembre DE 1980.


#### RESOLUCIÓN DE ÁREAS:

RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS DE TERRENO No. 1686-2015, dictado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración General, el doce de Febrero de dos mil quince, debidamente protocolizado ante la Notaria NOVENA de este cantón, Doctora ALICIA YOLANDA ALABUELA TOAPANTA , el veinte de marzo de dos mil quince, y que en cinco fojas útiles incluido el certificado de gravámenes se adjunta a la presente Inscripción.- Área de terreno de mil trescientos dieciséis punto noventa y dos metros cuadrados EN MÁS del lote de Terreno situado en la parroquia ZAMBIZA dos de este cantón, con matrícula número matrícula número ZAMBI0007314, inscrita el catorce de Abril del dos mil quince

Elaborado	Fecha	Firma
Lucia Jurado Orna Responsable Legal UERB-AZCA	12/09/2022	



46  
Cuarenta y seis.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERON Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CC-AZEE-IT-2022-004 Informe Ampliado

**INFORME TÉCNICO**  
**PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL AHHYC DENOMINADO:**  
**“TERRAZAS DE ZAMBIZA”**

Quito, 20 de octubre de 2022

**1.- IDENTIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:**



INFORMACIÓN	
Nombre del Asentamiento:	Terrazas de Zambiza
Número de Predio:	691221
Clave Catastral:	12013 01 033
Parroquia:	Zambiza
Barrio/Sector:	La Tola Alta
Administración Zonal:	Eugenio Espejo
REGULACIONES	
Zonificación Actual:	D4(D303-80)
Uso de suelo Actual:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación de suelo Actual:	(SU) Suelo Urbano
LEVANTAMIENTO	
Técnico Responsable:	Arq. Luis Alfonso Reyes
Años de Asentamiento:	17 años
Consolidación:	71,43%
Número de Lotes:	14




**2.- EVALUACIÓN TÉCNICA DEL ASENTAMIENTO:**

**2.1 Inspección y revisión de Cabidas y Linderos:**



Predio:	Regularización (ORD. 026):	Área regularizada	Verificación en campo
691221	Resolución Nro. 1686/2015; inscrita en el registro 13531 el 14-05-2015.	6216.93 m <sup>2</sup>	Cumple

Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Terrazas de Zambiza", ubicado en la parroquia Zambiza sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERON Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CC-AZEE-IT-2022-004 Informe Ampliado

Con base al plano entregado por el AHHC y resolución entregada por la Dirección de Catastros, se procedió a realizar la inspección lote a lote el día 27 septiembre 2022; en la cual se verificó el amojonamiento realizado por el técnico responsable Luis Alfonso Reyes, en base a las indicaciones de los copropietarios, comprobando en sitio el cumplimiento de las dimensiones que constan en el plano adjunto remitido por el asentamiento

## 2.2 Inspección y revisión de área verde:

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
ÁREA VERDE	NORTE	Lote 9		24.21 m	259,55 m <sup>2</sup>
	ESTE	Propiedad Particular		25.95 m	
	SUR	Propiedad Particular		14.88 m	
	OESTE	Calle Oe4G		6.40 m	

Adicionalmente, las verificaciones en campo han sido socializadas al asentamiento, cuya evidencia se refleja en el acta de inspección Nro. 004 y plano con rúbricas de cada copropietario.


## 2.3 Inspección y revisión de borde superior de quebradas y taludes / trama urbana tenga más del 45° de pendiente:

**Informe de Accidentes geográficos:** Dirección Metropolitana de Catastros. Informe de Accidentes Geográficos, memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-1137-M de 07 de septiembre de 2022, Ficha técnica STHV-DMC-USIGC-2022-1476-AG de 05 de septiembre de 2022. (Quebrada Rellena)


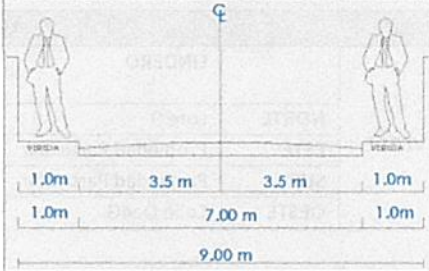
## 2.4 Verificación en campo de anchos de vías y pasajes 100%


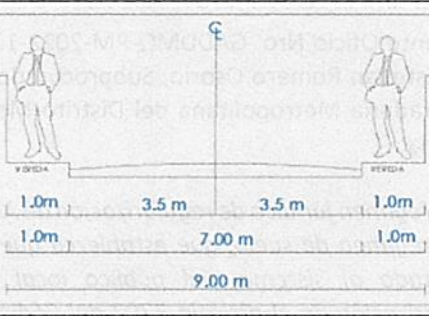
Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O, de 24 de marzo de 2022, suscrito por Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos de la Procuraduría Metropolitana del Distrito Metropolitano de Quito; que en su parte pertinente informa:

*[...] El régimen jurídico de regularización de AHHC, no contiene una norma específica, como existe en el régimen de suelo, que establezca que el sistema vial público local del AHHC debe estar conectado al sistema vial público local y metropolitano. Lo que prevé el régimen de regularización en el artículo 3702 del Código Municipal, es la emisión de informe técnico por parte de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que debe considerar la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo, entre otras, las consideraciones de accesibilidad que debe tener el predio donde se encuentra el AHHC. Este informe, que contendría los argumentos técnicos que establecen la accesibilidad de los AHHC, es el que sustentaría la factibilidad respecto al acceso de los predios que se encuentran bajo el régimen jurídico de regularización de AHHC [...]*

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERON Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CC-AZEE-IT-2022-004 Informe Ampliado


#### 2.4.1 Vías Externas (Pública):


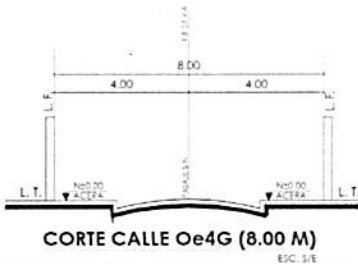
CALLE 11 DE FEBRERO - EPMMOP DESIGNACION N2 11 DE FEBRERO		
Sección transversal de la vía		
Sección total	Calzada	Aceras
9.00	7.00 m	1.00 metros a cada lado
Situación Actual		Sección transversal de la vía
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Al ser via externa, no es parte de la cabida general del AHHyC "Terrazas de Zambiza",</li> <li>Via aprobada conforme Resolucion No. IC-2008-536 de la Comision de Suelo y Orden, conforme lo indicado en el informe de Replanteo No. AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003.</li> <li>Vía adoquinada y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos plenamente consolidados.</li> </ul>		

CALLE MEJIA - EPMMOP DESIGNACION Oe4I DOCTOR/A ISIDRO AYORA		
Sección transversal de la vía		
Sección total	Calzada	Aceras
9.00	7.00 m	1.00 metros a cada lado
Situación Actual		Sección transversal de la vía
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Al ser via externa, no es parte de la cabida general del AHHyC "Terrazas de Zambiza",</li> <li>Via aprobada conforme Resolucion No. IC-2008-536 de la Comision de Suelo y Orden, conforme lo indicado en el informe de Replanteo No. AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003.</li> <li>Vía adoquinada y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos parcialmente consolidados.</li> </ul>		

#### 2.4.1 Vías Internas (dentro de la cabida a regularizarse):

CALLE Oe4G		
Sección transversal de la vía		
Sección total	Calzada	Aceras

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERON Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CC-AZEE-IT-2022-004 Informe Ampliado

8.00 m	5.00 m	1.20 m
<b>Situación Actual</b>		<b>Sección transversal de la vía</b>
		 <p><b>CORTE CALLE Oe4G (8.00 M)</b> EJC. S/E</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Al ser vía interna, será aprobada mediante la ordenanza de regularización del AHHyC "Terrazas de Zambiza".</li> <li>Vía en tierra y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos plenamente consolidados.</li> </ul>		

### 3. CONCLUSIONES


Verificación del 100% de cabidas y linderos de lote por lote en campo	CUMPLE
Verificación del 100% de cabidas y linderos de áreas verdes y espacios comunales en campo	CUMPLE
Verificación de la concordancia del borde superior de quebradas y taludes del plano entregado por la DMC con la realidad en campo	CUMPLE
Verificación en campo de anchos de vías y pasajes 100%	CUMPLE
Verificación de que ningún lote planteado en la trama urbana tenga más del 45° de pendiente	CUMPLE

### 4. OBSERVACIONES:

- Este informe no significa aprobación o legalización alguna
- La información complementaria del proyecto es de exclusiva responsabilidad del profesional proyectista y de los copropietarios del AHHyC.
- Este informe no representa título legal alguno.
- Cualquier alteración a este informe lo anulará.
- En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, modificaciones de amojonamiento o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del profesional proyectista y los copropietarios del AHHyC.

### 5. ANEXOS

- Plano firmado por copropietarios
- Acta de Inspección

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN CALDERON Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CC-AZEE-IT-2022-004 Informe Ampliado

Elaborado:	<b>NANCY GABRIELA ARMAS PORTILLA</b> <small>       Firmado digitalmente por NANCY GABRIELA ARMAS PORTILLA        DN: cn=NANCY GABRIELA ARMAS PORTILLA        SURNAME=ARMAS, SERIAL=PORTILLA, EMAIL=PORTILLA@CORREO.COM, o=COORDINACION CALDERON Y EUGENIO ESPEJO, ou=UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO, c=EC        Reason: I am the signer of this document        Userid: NANCY ARMAS        Fecha: 2022.10.26 15:14:45        Full Name: Versión: 3.7.2     </small>	Responsable Técnico UERB CALDERON Y EUGENIO ESPEJO

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO: Terrazas de Zambiza			
REGULARIZACIÓN ___ / POST-ORDENANZA ___ / EXPROPIACIÓN ___ / NUEVO ___ / OTRO ___			
No. EXP.: 64 EE		No. DE ACTA: 004	
ADMINISTRACIÓN ZONAL: Eugenio Espejo		PARROQUIA: Zambiza	
UNIDAD: Especial Regula tu Barrio		FECHA: 27-10-2022	HORA: 10 am
ATENDIDO POR LA UNIDAD REGULA TU BARRIO		REPRESENTANTE DEL BARRIO	
1	Arq. Nancy Armas	1	Arq. Luis Reyes
2	Arq. Nicolas Pfile	2	Sr. Augusto Almeida
3		3	
4		4	
5		5	

SÍSTESIS REUNIÓN

El día 27 de octubre de 2022 se realizó la inspección de lote a lote en el asentamiento, con el acompañamiento del técnico contratado por el asentamiento, el Arq. Luis Reyes.

Se pudo observar y corroborar que existe una tolerancia es mas / menos 10cm en los frentes y fondos de cada lote.

ACUERDOS Y COMPROMISOS	PLAZO
Se solicitó al Arq. que marque dos lotes ya que no estaban marcados	1 mes

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTO	OBSERVACIONES
1	
2	
3	
4	

PARA CONSTANCIA DE LO ACTUADO FIRMAN

POR LA UNIDAD "REGULA TU BARRIO"

*[Firma]*

POR EL BARRIO

*[Firma]*

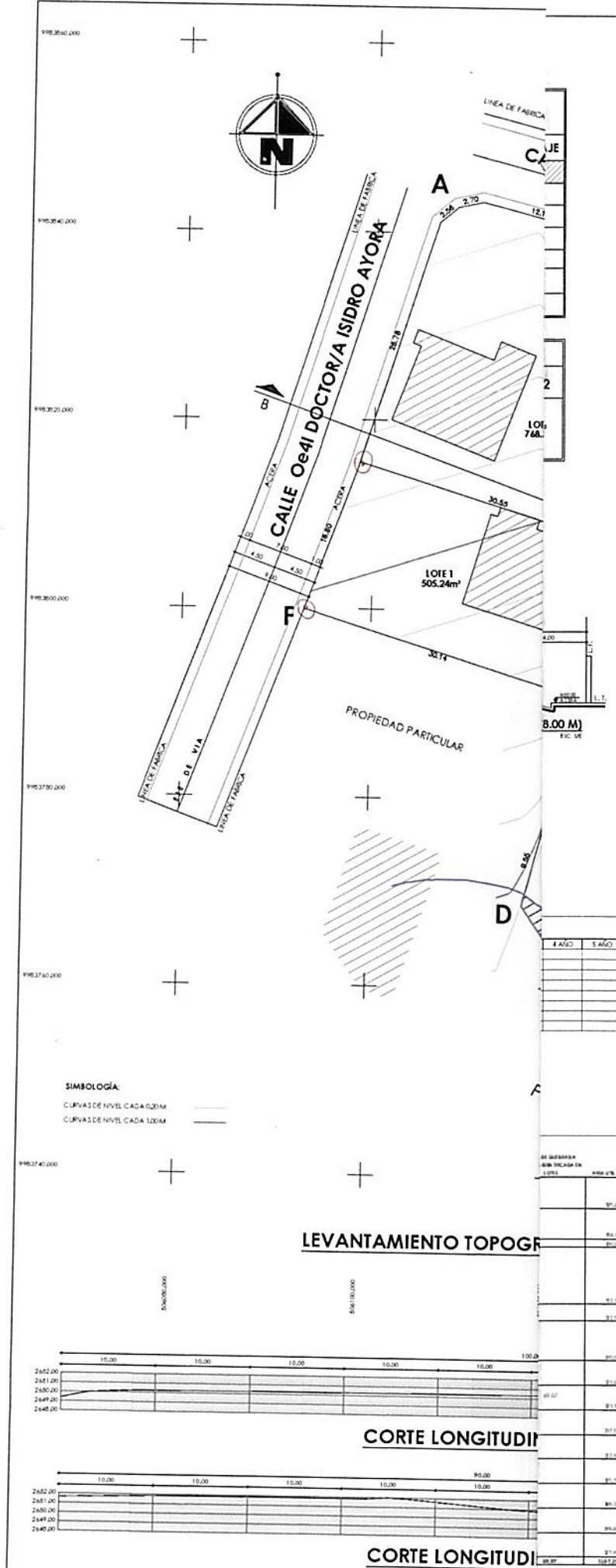
ESTRATEGIA / VALORIZACIÓN

1	
2	
3	
4	



NOMBRE Y APELLIDO	ASENTAMIENTO	No. DE CÉDULA	FIRMA
Lote # 1 Miguel Juñica	Terrazas Zambiza	1700439795	Feliza Guañana
Lote # 2 Miguel Juñica	Terrazas Zambiza	1700439795	Feliza Guañana
Lote # 3 Mónica Fuertes	Terrazas Zambiza	1710227891	Mónica Fuertes
Lote # 4 Augusto Almeida	Terrazas Zambiza	1702186238	Augusto Almeida
Lote # 5 Milión Alpala	Terrazas Zambiza	1002607115	Junfamp.
Lote # 6 Manuel Monta	Terraza Zambiza	17-0013875-1	Manuel Monta
Lote # 7 Juan Monta	Terrazas Zambiza	1715903975	J Monta
Lote # 8 Luis Alpala	Terrazas Zambiza	1000904896	Luis Alpala
Lote # 9 America Juñica	Terrazas Zambiza	1704987484	America Juñica
Lote # 10 America Juñica	Terrazas Zambiza	1704987484	America Juñica
Lote # 11 Felisa Guañana	Terrazas Zambiza	1700439795	Feliza Guañana
Lote # 12 Jaime Andrange	Terrazas Zambiza	1714458237	Jaime Andrange
Lote # 13 Felisa Guañana	Terrazas Zambiza	1700439795	Feliza Guañana
Lote # 14 Rosalva Narabanda	Terrazas Zambizas	1715575609	Rosalva Narabanda





**UBICACION**

TERRENO LEVANTADO

ESCALA: 1:500

UBICACION:

BARRIO LA TOLA ALTA - PARROQUIA ZAMBIZA - CANTON QUITO

DATOS GENERALES		
DATOS IRM		PARROQUIA ZAMBIZA
ZONIFICACION	D4 (D333-80)	FECHA 16/01/2018
C.O.S. PB	80%	C.O.S. TOTAL 240%
AREA TOT. TERRENO	6216.93	USO RU2

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
TERRAZAS DE ZAMBIZA

PROPIETARIO	GUANAUNA FELISA Y HRDS	CLAVE CATASTRAL	1201301033	Nº PRELAD	691221
FECHA	SEPTIEMBRE 2022	CONTIENE	- IMPLANTACION GENERAL - SERVICIO - CUARDO DE ANCHO - CUARDO DE COORDINACION		
ESCALA	1:300	CANTON	ZAMBIZA	LAMINA	1 DE 1

PROFESIONAL:

  
**ARQ. LUIS ALONSO REYES SOSA**  
 REG. SENESCYT: T005-13-1234269 L. M.: 8443  
 C. C.: 1720948296

PROPIETARIO:

**AUGUSTO ALMEIDA PAREDES**  
 C. I.: 1702189238

SELLOS MUNICIPALES

# REPLANTEO VIAL

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1242-O

Quito, D.M., 14 de octubre de 2022

**Asunto:** Respuesta a emisión del informe técnico de replanteo vial y afectaciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Terrazas de Zambiza.

Señora Doctora  
María del Cisne López Cabrera  
**Directora Ejecutiva**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1602-O de 05 de octubre de 2022, mediante el cual solicita lo siguiente: "...solicito de la manera más cordial, disponga a quien corresponda emita el Informe Técnico de replanteo vial y afectaciones del predio No. 691221 y clave catastral No. 12013 01 033 correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: Barrio "Terrazas de Zambiza", ubicado en la parroquia de Zambiza...".

Una vez realizada la inspección al predio 691221, en conjunto con el Ab. Darwin Aguilar, funcionario de la Unidad Especial Regula tu Barrio y la Ing. María Fernanda Vinuesa analista/técnico de la Unidad de Territorio y Vivienda de esta Administración, el día miércoles 12 de octubre de 2022, se verificó la consolidación de las vías externas al macrolote.

Adjunto al presente, encontrará el Informe Técnico Nro. AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003, Resolución de aprobación del trazado vial Nro. IC-2008-536.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1242-O

Quito, D.M., 14 de octubre de 2022

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Enrique Patricio Castillo Brito  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION**  
**DEL TERRITORIO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1602-O

Anexos:

- INFORME LEGAL TERRAZAS DE ZAMBIZA.pdf
- Escritura Global\_compressed.pdf
- 35196 - 13531 - PROPIEDAD - 2015.pdf
- LOTE MADRE\_TERRAZAS DE ZAMBIZA - vias.dwg
- INFORME FOTOGRÁFICO - VIAS F.pdf
- AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003-signed.pdf
- RESOLUCION.pdf

Copia:

Señorita Ingeniera  
Camila Yessena Bahamonde Coyago  
**Jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD TERRITORIO Y VIVIENDA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Maria Fernanda Vinueza Mena	mv	AZEE-UTYV	2022-10-13	
Revisado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-10-14	
Revisado por: Camila Yessena Bahamonde Coyago	cybc	AZEE-UTYV	2022-10-14	
Aprobado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-10-14	


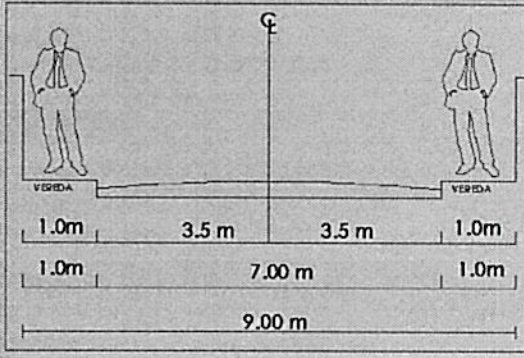


Firmado electrónicamente por:  
**ENRIQUE PATRICIO**  
**CASTILLO BRITO**





<b>CERTIFICADO TÉCNICO DE INFORMACIÓN VIAL</b>			
<b>No.</b>	AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003	<b>Fecha:</b>	D.M. Quito, 13 de octubre de 2022
<b>SOLICITUD</b>			
<b>Documento de referencia:</b>	Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1602-O		
<b>Solicitante:</b>	Dra. María del Cisne López Cabrera DIRECTORA EJECUTIVA –UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO		
<b>Requerimiento:</b>	"Certificado técnico de información, al predio No. 691221"		
<b>DESCRIPCIÓN DEL AHHyC</b>			
<b>Predio :</b>	691221		
<b>Administración Zonal</b>	Eugenio Espejo		
<b>Parroquia:</b>	Zambiza		
<b>Nombre del AHHyC</b>	"Terrazas de Zambiza"		
<b>DESCRIPCION DE TRAMA VIAL DEL AHHyC</b>			
<b>Vías Principales (Al Macro lote)</b>	1.- Calle 11 de Febrero 2.- Calle Vía Zambiza (calle Mejía)		
<b>DETALLES DE VIAS PRINCIPALES</b>			
1.- Calle 11 de febrero (Según IRM de la Zonal)			
<b>Estado</b>	Aprobada Con Resolución Nro. IC-2008-536		
<b>Sección Transversal</b>			
<b>Sección total</b>	<b>Calzada</b>	<b>Aceras</b>	
9.00 metros	7.00 metros	1.00 metros a cada lado	
<b>Respaldo gráfico</b>		<b>Sección transversal de la vía</b>	
<b>Observaciones:</b>			
<p>El predio 691221; donde se ubica el AHHyC "Terrazas de Zambiza"; colinda con la calle 11 de febrero a lo largo de su lindero norte. La sección transversal de la calle 11 de febrero se encuentra aprobada en la Resolución Nro. IC-2008-536.</p> <p>En el macrolote se sitúa un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; el cual se encuentra en proceso de aprobación y ya cuenta con informes: técnico, legal y social; que ratifica su condición de asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en base a informe Legal No. UERB-IL-001-AZCA-2022 elaborado por la Unidad Especial Regula tu Barrio – Responsable Legal; por tal motivo es pertinente mencionar, que una vez efectuada la inspección conjunta en sitio (UERB-AZ), se evidencian los parámetros de consolidación que permiten ratificar que la vía principal respeta una sección trasversal continua la cual no será modificada a futuro debido a la consolidación reportada y respetará las especificaciones mínimas de la normativa vigente.</p>			

2.- Calle Vía Zambiza (calle Mejía) (Según IRM de la Zonal)		
Estado	Aprobada Con Resolución Nro. IC-2008-536	
Sección Transversal		
Sección total	Calzada	Aceras
9.00	7.00 metros	1.00 metros a cada lado
Respaldo gráfico	Sección transversal de la vía	
		
<b>Observaciones:</b> El predio 691221; donde se ubica el AHHyC "Terrazas de Zambiza"; colinda con la calle Vía Zambiza (calle Mejía) a lo largo de su lindero norte. La sección transversal de la calle Vía Zambiza (calle Mejía) se encuentra aprobada en la Resolución Nro. IC-2008-536. En el macrolote se sitúa un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; el cual se encuentra en proceso de aprobación y ya cuenta con informes: técnico, legal y social; que ratifica su condición de asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en base a informe Legal No. UERB-IL-001-AZCA-2022 elaborado por la Unidad Especial Regula tu Barrio – Responsable Legal; por tal motivo es pertinente mencionar, que una vez efectuada la inspección conjunta en sitio (UERB-AZ), se evidencian los parámetros de consolidación que permiten ratificar que la vía principal respeta una sección trasversal continua la cual no será modificada a futuro debido a la consolidación reportada y respetará las especificaciones mínimas de la normativa vigente.		

## CONCLUSIONES

En base a los antecedentes anteriormente descritos y luego de haber revisado toda la documentación referente a la trama vial del predio 691221, donde se sitúa el AHHyC; denominado "Terrazas de Zambiza"; se constata que las vías descritas, respetan las secciones detalladas, las cuales no serán ampliadas o modificadas ni en trayectoria ni en sección transversal; toda vez que se trata de un Macro lote donde se sitúa un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado; el cual por su nivel de consolidación será aprobado respetando las medidas propuestas en el plano adjunto.

Particular que comunico para los fines pertinentes,

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**MARIA  
FERNANDA  
VINUEZA MENA**

Ing. María Fernanda Vinueza

Analista de Territorio y Vivienda

Dirección de Gestión del Territorio

Acción	Nombre y Apellido	Siglas	Dirección / Unidad
Elaborado por:	María Fernanda Vinuesa Mena	mfvm	UTYV
Revisado por:	Camila Yessena Bahamonde Coyago	cybc	UTYV
Aprobado por:	Enrique Patricio Castillo Brito	ec	DGT

Venezuela entre Chile y Espejo  
(Palacio Municipal) 1er. piso  
Teléfono: 2571784 - 2285896

SG 2049

19 FEB 2008

Señores

- COORDINADOR TERRITORIAL METROPOLITANO
- DIRECTOR METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
- ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL ZONA EUGENIO ESPEJO
- DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO
- UNIDAD DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE MUNICIPAL
- COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
- NIEVES LOZANO LEÓN

*[Handwritten notes and signatures]*

Presente

De mi consideración:

El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 11 de septiembre del 2008, al considerar el Informe No. IC-2008-536 de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y, de conformidad con los Arts. 63 numeral 4; 131 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada; Art. R.II.126, inciso tercero del Código Municipal (sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 095), resolvió modificar el trazado vial de la prolongación de la calle Mejía, y la implantación de un tramo de la calle "11 de febrero" del barrio La Tolita, parroquia Zámbez, por cuanto la prolongación de la calle Mejía afecta en un 100% el inmueble con clave catastral No. 12013-13-015, predio No. 1230209, de propiedad de la señora Nieves Lozano León.

Las especificaciones técnicas de dichos trazados viales, son las que constan en el Memorando 038-UTV-AZN (Ref. HC. ZN-IC429) de 16 de febrero del 2008, de la Jefatura de Territorio de la Administración Municipal Zona Eugenio Espejo e, Informe Técnico No. 001242 de 10 de abril de 2008, suscrito por el Jefe de Gestión del Territorio de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, las mismas que se detallan a continuación:

**CALLE MEJÍA:**

Sección transversal:	9,00 m
Calzada:	7,00 m
Aceras:	1,00 m c/u
Radio de curvatura de retorno	9,00 m

**CALLE "11 DE FEBRERO"**

Sección transversal:	9,00 m
Calzada:	7,00 m
Aceras:	1,00 m c/u

La Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal y la Dirección Metropolitana de Catastro iniciarán los trámites de expropiación y/o adjudicación que se pudieren producir por estos trazados viales.

Atentamente,

*[Signature]*  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO

c.c. Procurador Metropolitano  
Anexo: Copia del Informe No. IC-2008-536  
RRC /2008-09-16

ERA G. SALVADOR

X F. COPIA A LOS  
INVOLUCRADOS.

*[Handwritten signature]*





Venezuela entre Chile y Espejo  
(Palacio Municipal) 1er. piso  
Teléfono: 2580801

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

MODIFICACIÓN DEL TRAZADO VIAL DE LA PROLONGACIÓN DE CALLE  
MEJÍA E IMPLANTACIÓN DE UN TRAMO DE LA CALLE "11 DE FEBRERO"  
DEL BARRIO "LA TOLITA" DE LA PARROQUIA ZÁMBIZA.

APROBADO: X...2008-09-M.

NEGADO: .....

REGRESA: .....

INFORMES TÉCNICOS: Administración Municipal Zona Eugenio Espejo,  
Memo: 038-UTV-AZN (Ref. HC. ZN-IC429 de 16  
de febrero del 2008), **CRITERIO TÉCNICO  
FAVORABLE.**

Dirección Metropolitana de Planificación  
Territorial y Servicios Públicos, oficio 001242 de  
10 de abril del 2008, **INFORME TÉCNICO  
FAVORABLE.**

INFORME LEGAL: Subprocuraduría Zonal Centro Norte, oficio No.  
SZ-ACN-043-2008 de 27 de febrero del 2008,  
**CRITERIO LEGAL FAVORABLE.**

Señor Alcalde:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión efectuada el miércoles 30 de julio del 2008, al considerar los Informes Técnicos presentados por la Administración Municipal Eugenio Espejo (Norte), constante en el memo: 038-UTV-AZN (Ref. HC. ZN-IC429 de 16 de febrero del 2008 (fojas 13 y 14); Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, oficio 001242 de 10 de abril del 2008 (fojas 19 y 20); e Informe Legal, constante en el oficio No. SZ-ACN-043-2008 de 27 de febrero del 2008, emitido por la Subprocuraduría Zonal Centro Norte (foja 15), emite **dictamen favorable** para que el Concejo Metropolitano sobre la base de lo establecido en los artículos 131 y 63 numeral 4, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal codificada; y, artículo R.II.126, inciso tercero (sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 095), conozca y apruebe la modificatoria del trazado vial de la prolongación de la calle Mejía, y la implantación de un tramo de la calle "11 de febrero" del barrio "La Tolita de la parroquia Zámbriza, por cuanto la prolongación de la calle Mejía, afecta al



*Handwritten signature or initials.*

Venezuela entre Chile y Espejo  
 (Palacio Municipal) 1er. piso  
 Teléfono: 2580801

inmueble con clave catastral No. 12013-13-015, predio No. 1230209, de propiedad de la señora Nieves Lozano León.

Las especificaciones técnicas son:

**CALLE MEJÍA**

ANCHO TRANSVERSAL:	9,00m
CALZADA:	7,00m
ACERAS:	1,00m c/u
RADIOS DE LA CURVA DE RETORNO:	9,00m

**CALLE "11 DE FEBRERO"**

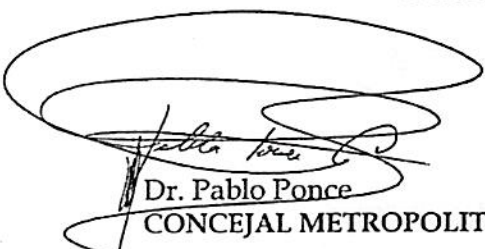
ANCHO TRANSVERSAL:	9,00m
CALZADA:	7,00m
ACERAS:	1,00m c/u

La Unidad de Gestión de la Propiedad Inmueble Municipal y la Dirección Metropolitana de Catastros, iniciarán los trámites de expropiación y/o adjudicación que se produzcan por esta modificación y prolongación vial.

Atentamente,



Sergio Carnica Ortiz  
**CONCEJAL METROPOLITANO,  
 PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE  
 SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



Dr. Pablo Ponce  
**CONCEJAL METROPOLITANO**



Ramiro Pérez Terán  
**CONCEJAL METROPOLITANO**



Luis Caicedo Araque  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

Adjunto 1 carpeta con documentación y planos.  
 Pamela A.




# **NOMENCLATURA VIAL**



Oficio Nro. 1230-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2022

**Asunto:** Solicita la actualización del informe de designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Terrazas de Zambiza"

Señora Doctora  
María del Cisne López Cabrera  
**Directora Ejecutiva**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Con un atento saludo, me permito hacer referencia al documento No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1609-O, mediante el cual se solicita lo siguiente: *"(...) se sirva disponer a quien corresponda emita el informe de designación de nomenclatura vial (...)".*

De acuerdo a lo establecido en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en su Capítulo I: Normas para la Nomenclatura, cuyo cuerpo legal señala lo siguiente:

*"(...) Artículo 2359.- Competencia. - La Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, como responsable de la administración del registro administrativo de nomenclatura, será la competente para aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente capítulo (...)".*

*"(...) Artículo 2366.- Identificación de las vías longitudinales. - Las vías longitudinales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje longitudinal 1. Las que se ubiquen al Oriente del eje 1 se identificarán con la letra E y el código numérico correspondiente, y, las ubicadas al Occidente del eje 1 se identificarán por la letra Oe y el código numérico correspondiente (...)".*

*"(...) Artículo 2367.- Identificación de las vías transversales. - Las vías transversales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje transversal 1. Las que se ubiquen al Norte del eje 1 se identificarán con la letra N y el código numérico correspondiente, y las que se ubiquen al Sur del eje 1 se identificarán con la letra S y el código numérico correspondiente (...)".*

*"(...) Artículo 2368.- Identificación de las vías locales, secundarias, pasajes*



Oficio Nro. 1230-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2022

*vehiculares y peatonales longitudinales y transversales. - Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinal y transversal. En los casos que no pueda cumplirse esta numeración, se añadirá un sufijo en orden alfabético al código alfanumérico asignado a la vía inmediatamente anterior, en el sentido de la numeración (...)*".

*"(...) Artículo 2371.- Identificación de las vías locales, pasajes peatonales y vehiculares longitudinales y trasversales y escalinatas. - Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinales y transversales. Estas vías podrán ser identificadas además por nombres representativos (...)"*.

*"(...) Artículo 2372.- Debido a la dinámica del crecimiento urbano la codificación vial podrá estar sujeta a cambios sin que ésta afecte a la codificación predial (...)"*.

*"(...) Artículo 2374.- En el caso de que se opte por la denominación de personajes, ésta constituirá un homenaje póstumo, será en reconocimiento de actos meritorios, verificables y reconocidos, de valor, solidaridad y entrega más allá del comportamiento normal esperado y estricto cumplimiento del deber ser, por lo cual las propuestas de nombres deberán justificarse adecuadamente (...)"*.

Con este antecedente, de acuerdo al plano en archivo digital anexo al documento Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1609-O, adjunto se remite el plano actualizado digital en formato (\*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado: "Terrazas de Zambiza".

Es importante indicar que; de acuerdo a la normativa vigente, cada vía debe llevar una codificación propia basada en el modelo integrado de nomenclatura del Distrito Metropolitano de Quito, por ende, de existir modificación en el número de vías asociadas al mencionado asentamiento, las mismas deben ser remitidas a esta dependencia para la actualización respectiva y modificación de la nomenclatura vial de ser el caso.

Adicionalmente, me permito poner en su conocimiento que; las vías principales de ingreso al asentamiento, se encuentran en el proceso de legalización de nombres propuestos, por lo cual a la fecha no cuentan con un código de nomenclatura vial.

Atentamente,



Oficio Nro. 1230-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2022

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Hidalgo Aurelio Nuñez Lucio  
**GERENTE DE PLANIFICACIÓN**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - GERENCIA DE PLANIFICACIÓN**

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1609-O

Anexos:

- Plano designación de nomenclatura vial.

Copia:

Señor Magíster  
Diego Fernando Perez Vasco.  
**Director de Proyectos**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - DIRECCIÓN DE PROYECTOS**

Señora Licenciada  
Julia Edith Cadena Pineda  
**Asistente de Ejecucion de Procesos**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - GERENCIA DE PLANIFICACIÓN**

Señora Ingeniera  
Maria del Carmen Hidrovo Ortiz  
**Asistente de Ejecucion de Procesos 2**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - UNIDAD DE INFORMACION GEOGRAFICA**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Rocio Elizabeth Chanatasig Pala	rc	EPMMOP-GP-DP-UIG	2022-10-13	
Revisado por: Diego Fernando Perez Vasco.	DP	EPMMOP-GP-DP	2022-10-13	
Aprobado por: Hidalgo Aurelio Nuñez Lucio	HN	EPMMOP-GP	2022-10-13	



Firmado electrónicamente por:  
**HIDALGO AURELIO NUNEZ LUCIO**





# **INFORME DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS**





**Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-1137-M**

**Quito, D.M., 07 de septiembre de 2022**

**PARA:** Sra. Dra. María del Cisne López Cabrera  
**Directora Ejecutiva**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y**  
**PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

**ASUNTO:** PREDIO: 691221 - GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1428-O

De mi consideración:

Trámite favorable.

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1428-O, adjunto Informe Técnico de Accidentes Geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-1476-AG y archivo .dwg implantado el accidente geográfico del predio Nro. 691221 ubicado en la Parroquia Zámbriza.

Todos los documentos habilitantes del trámite se encuentran adjuntos y suscritos por los responsables de su elaboración y revisión en el ámbito de sus competencias.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. José Sebastián Duque Martínez  
**JEFE DE UNIDAD DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CATASTRAL -**  
**FUNCIONARIO DIRECTIVO 7**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE**  
**CATASTRO - UNIDAD DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CATASTRAL**

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1428-O

Anexos:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1428-O.pdf  
- GEO\_ACCIDENTE\_SGCTYPC\_1428\_2022.DWG  
- tramite\_sgctypc-uerb-1428\_2022.pdf

Copia:

Sr. Mgs. Raul Wladimir Lopez Chicaiza  
**Servidor Municipal 9**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO -**  
**UNIDAD DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CATASTRAL**

Srta. Tlga. Tatiana Elizabeth Torres Cando  
**Servidor Municipal 8**  
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO -**  
**UNIDAD DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CATASTRAL**

Srta. Arq. Nancy Gabriela Armas Portilla  
**Responsable Técnica de la Unidad Desconcentrada Calderón**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD**



**Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-1137-M**

**Quito, D.M., 07 de septiembre de 2022**

**ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Sr. Arq. Héctor Fernando Zamorano Cevallos  
Director Metropolitano

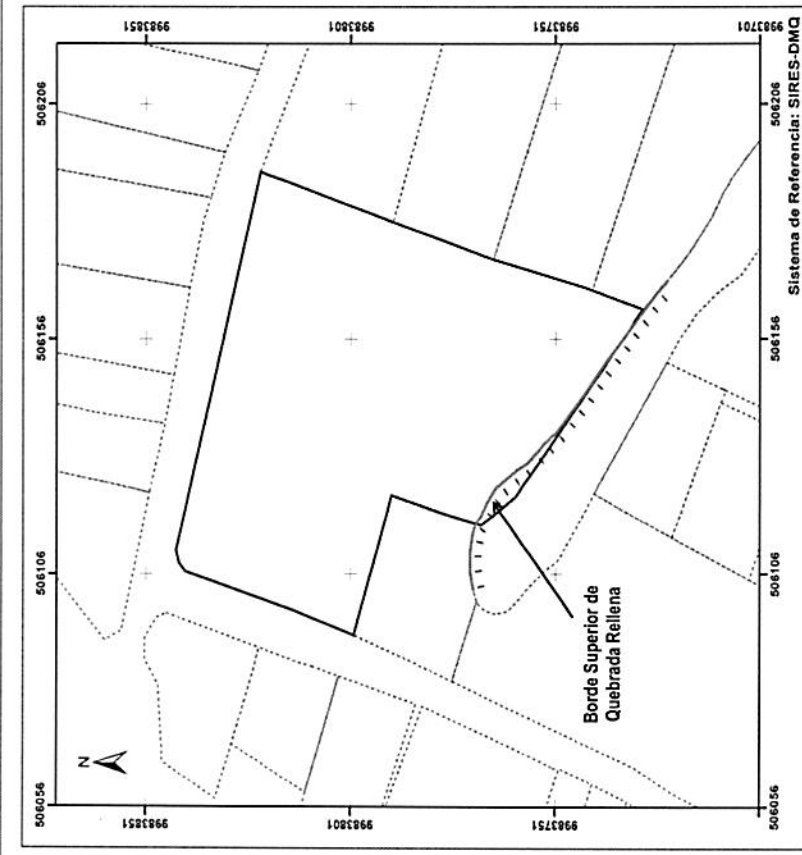
**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Raul Wladimir Lopez Chicaiza	rwlc	STHV-DMC-USIGC	2022-09-05	
Revisado por: José Sebastián Duque Martínez	jsdm	STHV-DMC-USIGC	2022-09-07	
Aprobado por: José Sebastián Duque Martínez	jsdm	STHV-DMC-USIGC	2022-09-07	



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE SEBASTIAN  
DUQUE MARTINEZ**





**Simbología**

ACCIDENTES GEO TIPO	Simbología	Simbología	Simbología
DEPRESION ABIERTA	---	QUEBRADA RELLENA	---
DEPRESION RELLENA	---	RIBERA DE RIO	---
AREA RELLENA	---	TALUD ARTIFICIAL	---
LIMITE DE	---	TALUD NATURAL	---
AREA RELLENA	---	PREDIO	---
		CATASTRO	---

DATOS TÉCNICOS	
QUEBRADA (BQ)	ÁNGULO DE INCLINACIÓN / PENDIENTE
Abierta	
Rellena	
Talud (T)	X
Natural	
Artificial	
Depresión (D)	
Abierta	
Rellena	
Ribera de Río	
Cuerpo de Agua	
Laguna	
Cuenca Hidrográfica	
Acuíferos	
Otros	

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO	
PROPIETARIO	1700138751
C.C./R.U.C.	MENTA GUASHIPA MAHUEL Y OTROS
Nombre:	

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE	
Número de predio	691221
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	1201301033
En derechos y acciones:	SI
Área de lote (escritura):	
Área de lote (levantamiento):	
ETAM (SU) - Según Ord. 026:	
Área bruta de construcción total:	
Fronte del lote:	EUGENIO ESPEJO
Administración zonal:	ZAMBIZA
Parroquia:	LA TOLA ALTA
Barrio/Sector:	

Informe Técnico para proceder según el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Sub Parágrafo I, en su Artículo 2234. "Áreas de protección de taludes", Artículo 2235. "Áreas de protección de quebradas", Sub Parágrafo II del Agua, Artículo 2236. "Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, sancionada el 16 de agosto 2022, en el Libro IV: Del Eje Territorial, Libro IV.1: Del Uso de Suelo. LOETA Numeral 6 Artículo 3, Artículo 35, LOTAP Art 1

Este informe no certifica, ni reconoce legalidad, ni legitimidad de medidas, linderos y superficies, tampoco quita ni da derechos sobre la propiedad del inmueble.

INSUMOS TÉCNICOS	
RESTITUCIÓN FOTOGRAMÉTRICA 1k 2010	
PROYECTO 2014 RESTITUCIÓN BORDES DE QUEBRADA ORTOFOTOMOSAICO DMCQ - ESCALA 1:1.000	
RASTER 1983 (12013)	
LOTES SIREC-Q ACTUALIZADOS	

**Aviso importante:**

ESTA UNIDAD NO ES RESPONSABLE DE LA REGULACIÓN DEL ÁREA DE TERRENO CON RESPECTO A LA ORDENANZA CN.

**OBSERVACIÓN**

La información de accidentes geográficos ha sido generada de acuerdo a los datos que reposan en los sistemas de información geográfica de la Dirección Metropolitana de Catastro, por lo tanto, no se garantiza la exactitud de los datos, por lo que se recomienda al usuario verificar la información en el terreno o en el catastro (predio) o en el catastro de la zona correspondiente como información geográfica, para ello se recomienda al usuario verificar el catastro de la zona correspondiente.

Este informe será válido hasta que el accidente geográfico sea modificado por causa natural o antrópica.

Esta Unidad no se responsabiliza de la regulación del área de terreno con respecto a la ordenanza CN o otra ordenanza.

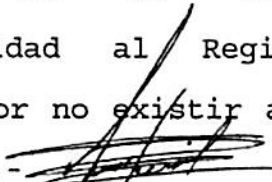
<b>Elaborado por:</b>	<b>Revisado y aprobado por:</b>
RAUL WILDMAN Ingeniero Agrónomo en ALTA MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN LOPEZ CHICAZA 2022	JOSE SEBASTIAN por JOSÉ SEBASTIÁN DUQUE MARTINEZ 11-19-2022 09:00

TICKET: GADDMQ-SGCTYPC-UEBB-2022-1428-O  
Fecha: 05-09-2022

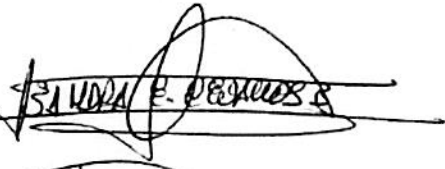
**INFORME DE  
ACTUALIZACIÓN  
GRÁFICA Y/O  
DIFERENCIA DE  
ÁREAS**

Por esta misma escritura el comprador constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, queda PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.

**8.- OBSERVACIONES**

Se ha presentado el certificado de gravámenes No. C310613485001-IF, de fecha 10/02/2015. Lo referente a las expensas consta en la cláusula NOVENA del presente contrato, en la cual exime de Responsabilidad al Registrador de la Propiedad por no existir administrador. EL REGISTRADOR. - 

**RESPONSABLES**

ASESOR: SANDRA CEVALLOS 

REVISOR: JOSE CEVALLOS

AMANUENSE: ROSA CARRERA 

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO**

**METROPOLITANO DE QUITO**

Nro. de Inscripción: 13531  
Nro. de Trámite: QQ-0064236  
Nro. de Repertorio: 35196  
Fecha de Repertorio: 14/04/2015 12:17:06  
Tomo: 146  
Notaria: 9

Parroquia: ZAMBIZA

Tipo de Contrato: ADJUDICACION

Matrículas: ZAMBI0007314 12013-01-033  
691221

1.- APELLIDOS Y NOMBRES DE LOS CONTRATANTES  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROLITANO DE QUITO  
ADJUDICADOR 1760003410001.

GUAÑUNA FELISA ADJUDICATARIO  
1700439795 Viudo como

JUNIA GUAÑUNA MIGUEL ANGEL ADJUDICATARIO  
1711508687 Casado.

JUNA GUAÑUNA MARIA ELVIA AMERICA  
ADJUDICATARIO 1704987484 Viudo estados  
civiles que presentan a la que presente  
inscripción.-

2.- FECHA DE OTORGAMIENTO .-

En esta fecha, se me presentó la PRIMERA  
copia de la RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE  
EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE  
TERRENO No. 1686-2015, dictado por la  
Dirección Metropolitana de Gestión de  
Bienes Inmuebles, Administración General,  
el DOCE de FEBRERO de dos mil QUINCE,  
debidamente protocolizado ante la Notaria  
NOVENA de este cantón, Doctora ALICIA  
YOLANDA ALABUELA TOAPANTA , el veinte de  
marzo de dos mil quince, y que en cinco  
fojas útiles incluido el certificado de

PO / F. 14/04/2015  
R. 35196

L. POZO.

25  
Veinticinco



Anexo 5

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite: 2014-161717  
Fecha de presentación: enero 28 del 2015  
Funcionario responsable de elaboración del informe: Sr. Mario Tamayo O.

Yo.....el día de hoy:..... recibí el  
INFORME DE ADMISIBILIDAD realizado por la  
Administración Zonal .....  
Quien entrega Quien recibe

- Predio N° 691221
- Clave Catastral: 12013-01-033
- Nombre : Guañuna Felisa y Hrds

Señor  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE  
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**  
Presente.

De mi consideración,

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por el efecto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más)  Diferencias (En menos)

Tasa de Servicios por Trámites Administrativos: (50% de la Remuneración Básica Unificada Mensual vigente (conforme oficio No. 3918-2014-DMGBI de octubre 28 de 2014):  
SUMA 177 \_\_\_\_\_

- Urbano
- Rústico

Metraje original:	4.900,00 m <sup>2</sup>
Metraje a regularizarse:	6.216,92 m <sup>2</sup>
Número de metros de diferencia:	1.316,92 m <sup>2</sup>
Valoración catastral del terreno:	USD 38,25 c/m <sup>2</sup>
Porcentaje de descuento a aplicarse:	80,00 %
<b>PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE</b>	1.316,92 m <sup>2</sup> * USD 38,25 x/cm <sup>2</sup> = USD 50.372,19 USD 50.372,19 - 80,00 % = USD 10.074,44

Atentamente:  
*Mario Tamayo*  
SR. MARIO TAMAYO

*Juan Solís Aguayo*  
ING. JUAN SOLÍS AGUAYO

*Jaime Gangotena Marquiez*  
ING. JAIME GANGOTENA MARQUEZ

FUNCIONARIOS RESPONSABLES

JEFE DE PROGRAMA SERV. CATASTRALES

FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
 QUE REPOSA EN EL  
 ARCHIVO CATASTRAL  
 UNIDAD DE CATASTROS ZONAL NORTE  
 SUMA 177

FIEL COPIA DE  
QUE REPOSA EN  
ARCHIVO CATASTRAL  
UNIDAD DE CATASTRO TERRITORIAL  
SUNJILLA RESPONSABLE TÉCNICO



ד טרררררר ר רר ר





18 MAR 2015

Oficio No.- 1189-DGT- C-2015

Señor

**GUAÑUNA FELIZA Y HDRS**

Presente.-

De mi consideración:

Con la finalidad de atender su requerimiento ingresado con trámite No. T-2014-161717 presentado en esta Administración, mediante el cual solicita **ACOGERSE A LA ORDENANZA 269 " REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO**, de su propiedad con predio No.691221, al respecto le informo:

- 1.- Para continuar con el proceso regular de la ordenanza 269, es necesario que el solicitante realice la protocolización e inscripción de la resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno No.- 1686/2015 por lo que se adjunta la documentación respectiva.
- 2.- Y en lo posterior se deberá ingresar la protocolización inscrita por el registro de la propiedad para la actualización del catastro.


Se adjunta el expediente respectivo, en 07 fojas útiles (FIEL COPIA DEL ORIGINAL)

Atentamente

  
Ing. Jorge Cáceres.

JEFE ZONAL DE CATASTRO (E).



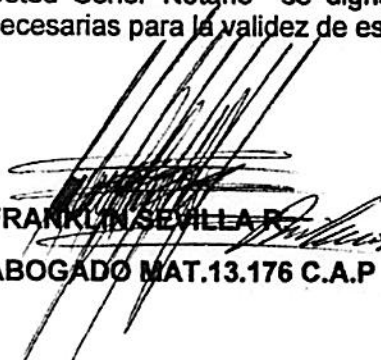
	Nombre:	Firma-Sumilla:
Elaborado por:	Arq. Caños Puruncajas	

Referencia: H.C. T-2014-161717

**SEÑOR NOTARIO:**

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de la cual conste una **PROTOCOLIZACIÓN DE LA REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO, DE PROPIEDAD DE GUAÑUNA FELIZA Y HEREDEROS**, para la cual díguese conferirme dos copias certificadas de la misma

Usted Señor Notario se dignará agregar todas las solemnidades de estilo necesarias para la validez de este instrumento público,



**FRANKLIN SEVILLA R.**  
**ABOGADO MAT.13.176 C.A.P**

Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno  
No. 1686/2015 12 FEB 2015

Eco. Gustavo Chiriboga Castro  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los siguientes documentos: (a) FORMULARIO DE REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREAS de 04 de diciembre del 2014 suscrito por GUANUNA FELISA Y HRDS; ("Formulario de Regularización"); (b) INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN de 04 de diciembre del 2014, suscrito por el Jefe Zonal de Catastro de la Administración Zonal Norte, (el "Informe de Cumplimiento de Documentación"); c) INFORME DE ADMISIBILIDAD de 20 de enero del 2015 suscrito por el Jefe Zonal de la Administración Zonal Norte, (el "Informe de Admisibilidad"); (d) Informe preceptivo de 30 de enero del 2015 suscrito por el Director Metropolitano de Catastro.

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 31 de la Constitución de la República establece que *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la relación simbiótica de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*
- Que, de conformidad con el numeral 1 del artículo 204 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad organizar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, de conformidad con los literales c) de cada uno de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*
- Que, el inciso quinto del artículo 481 del mismo cuerpo legal regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado."*



- Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito/ el Municipio de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: "Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.";
- Que, el artículo innumerado... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012 determina que la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición;
- Que, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Así mismo el artículo innumerado... (6) del estatuto normativo dispone que el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de mediación será determinado vía Resolución Administrativa;
- Que, el artículo 8, numeral 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental;
- Que, el artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal,
- Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;

FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
 QUE REPOSA EN EL  
 ARCHIVO CATASTRAL  
 SUMILLA RESPONSABLE TECNICO

Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación,

Que, según la Resolución No A-0021 sancionada el 26 de diciembre del 2012, le corresponde a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emitir la resolución respectiva.

En ejercicio de las competencias asignadas en la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012,

### Resuelve

Artículo 1.- Disponer la adjudicación de excedente de áreas por errores de medición según los siguientes datos técnicos:

Titular:	GUANUNA FELISA Y HRDS
Urbano/Rural:	URBANO
Número de Predio:	691221
Clave Catastral:	12013-01-033
Superficie total del bien según escritura:	4.900,00m <sup>2</sup>
Superficie total real según documentación e informes:	6.216,92m <sup>2</sup>
excedente de área:	1.316,92m <sup>2</sup>
Valor a cancelar:	USD 10.074,44 + 177,00 Gastos de Administración = 10.251,44

Artículo 2.- Notificar a la Administración Zonal Norte a fin de que emita el título de crédito correspondiente por el valor de USD 10.251,44 (Diez mil doscientos cincuenta y un 44 Dólares de los Estados Unidos de América), a fin de que los interesados cancelen los valores generados según lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012.

En caso que el título de crédito no sea cancelado en el término de tres meses contado a partir de la emisión del mismo, la Tesorería Metropolitana iniciará su cobro por la vía coactiva.

Artículo 3.- Una vez cancelado el título de crédito correspondiente, será de responsabilidad de los administrados solicitantes la protocolización del expediente administrativo, de la presente resolución y del comprobante de pago del título de crédito generado a fin de que éste sea inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

Artículo 4.- Una vez inscrita la regularización de diferencias de áreas, los administrados solicitantes remitirán una copia certificada en donde conste la razón de inscripción a esta Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que la remitirá en forma inmediata a la Dirección Metropolitana de Catastro en donde se realizará la actualización catastral correspondiente.

Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Tesorería Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastros.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano,

FEEL COPIA DEL ORIGINAL  
QUE REPOSA EN EL  
ARCHIVO CATASTRAL  
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE  
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

Eco. Gustavo Chiriboga Castro  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
FORMULARIO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor:  
DIRECTOR METROPOLITANO DE  
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Presente.

Yo Felisa Guanana ci. 1700439795 solicito:

La Regulación de: Excedentes (En más)  Diferencias (En menos)  del predio que a continuación se individualiza.

DATOS ACTUALES PROPIETARIO E INMUEBLE

NOMBRES Y APELLIDOS Junia Tituano Miguel Angel

CEDULA CIUDADANIA \_\_\_\_\_

CALLE 11 de Febrero e Isidro Ayara

No. CASA/ LOTE \_\_\_\_\_

BARRIO/URBANIZACION/LOTIZ. Zambiza Tola Alta

SECTOR Tola Alta

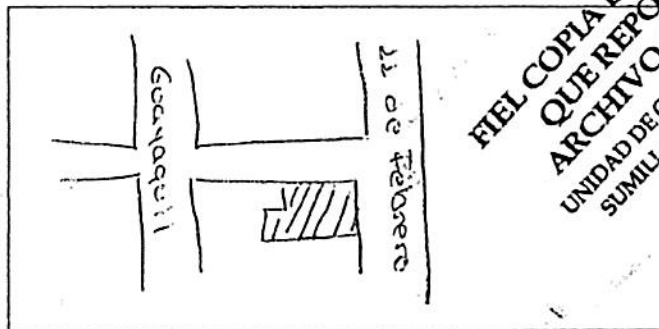
PARROQUIA Zambiza

CLAVE CATASTRAL 12013-04-016 No. PREDIO 69 1221

URBANO  RURAL

¿EL BIEN COLINDA CON UNA O VARIAS QUEBRADAS? SÍ  NO

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Área inicial de título inscrito..... 4.900 m<sup>2</sup>  
Área de levantamiento topográfico..... 6.216,92 m<sup>2</sup>  
Diferencia existente..... 1.316,92 m<sup>2</sup>

Declaro bajo juramento, bajo prevenciones del artículo 354 del Código Penal Ecuatoriano, que los datos aquí consignados son reales y que el objeto del presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012. Con la regularización de diferencia de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Autorizo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente,

Felisa Guanana



Anexo 2

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

Número de trámite:	<u>2014-16177</u>
Fecha de presentación:	<u>04-12-2014</u>
Funcionario responsable de elaboración del informe:	<u>Dra. Carlos P. SUZUKAWA S.A.S</u>

TITULO DE PROPIEDAD	
Propietario:	<u>MIGUEL ANGEL JONIA</u>
Notaría:	<u>DEUHO SEPTIMO</u>
Fecha de otorgamiento:	<u>14-08-1980</u>
Fecha de inscripción:	<u>10-09-1980</u>
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	
Propietario:	<u>MIGUEL ANGEL JONIA</u>
No. de certificado:	<u>C-0577677</u>
Fecha:	<u>17-11-2014</u>
Vigencia hasta:	<u>17-01-2015</u>
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	
Fecha de levantamiento:	<u>02-08-2012</u>
Profesional responsable:	<u>Dra. FERNANDA CAJECAN</u>
El levantamiento es adecuado:	<u>SI</u>
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO	
Fecha:	<u>15-04-2013</u>
COPIAS DE CEDULA Y PAPELETA DE VOTACION	
Cumple:	<u>SI</u>

De la revisión de la documentación anexa al trámite se desprende que:  SÍ.  NO.  ENCONTRA COMPLETA.

Metraje original:	<u>4.900 m2</u>
Metraje a regularizarse:	<u>6.316,92</u>
Número de metros de diferencia:	<u>1.316,92</u>

NEL COPIA DEL ORIGINAL  
 QUE REPOSAN EN EL  
 ARCHIVO CATASTRAL  
 UNIDAD DE CATASTROS PLANIFICACION  
 SUMILLA RESPONSABLE TECNICO

Necesidad de inspección: SÍ...  .NO.....

(Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble.)

Firma:

.....

FUNCIONARIO RESPONSABLE: \_\_\_\_\_

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO****CERTIFICADO No.: C220736530001**  
**FECHA DE INGRESO: 16/03/2015****CERTIFICACION****Referencias:** 10/12/1980-3-1346f-1753i-19339r**Tarjetas:** T00000059915;**Matriculas:**

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, de veintiocho de febrero de dos mil trece, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

LOTE DE TERRENO situado en la parroquia ZAMBIZA de este cantón.-

**2.- PROPIETARIO(S):**

MIGUEL ANGEL JUNIA, casado.-

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

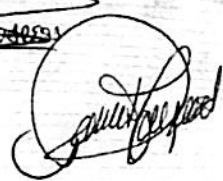
Adquirido mediante compra a CARMEN GUAÑUNA, VIUDA DE TUFÍÑO, según escritura celebrada el catorce de agosto de mil novecientos ochenta, ante el notario doctor Telmo Cevallos, inscrita el diez de diciembre de mil novecientos ochenta.- En el registro de sentencias varias repertorio 1193 y con fecha DOCE DE ENERO DEL DOS MIL CUATRO, notifica el NOTARIO CUARTO (4) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DOCTOR JAIME AILLON ALBAN, CON EL ACTA OTORGADA EL SIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CUATRO, (07-01-2004) MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE LA POSESIÓN EFECTIVA proindiviso de los bienes dejados por el causante señor MIGUEL ANGEL JUNIA TITOANA en favor de su cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal señora: FELISA GUAÑUNA y de sus hijos señores: MIGUEL ANGEL Y MARIA ELVIA AMERICA JUNIA GUAÑUNA.- Dejando a salvo el derecho de terceros.-

**4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:**

Por estos datos se encuentra que: A fojas 15412, número 8222, repertorio No 50480, del registro de hipotecas tomo 145 y con fecha DIECIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, se halla inscrita la escritura pública otorgada el DOS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, ante la Notaria VIGESIMA OCTAVA SUPLENTE del cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor, de la cual consta que: la señora FELISA GUAÑUNA, viuda, PROMETE DAR EN VENTA a favor del señor AUGUSTO DE LA BUENA ESPERANZA ALMEIDA DUQUE, divorciado, el DIECISIETE COMA SETENTA Y CINCO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES FINCADOS en el Lote de Terreno situado en la parroquia ZAMBIZA (CALDERÓN) de este Cantón, con matrícula número ZAMBI0006495.- NO ESTÁ HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE

ENAJENAR.- Se aclara que por cuanto no constan los nombres y apellidos completos en el Acta de inscripción, a petición de parte interesada se revisó gravámenes a nombre de MIGUEL ANGEL JUNIA TITOÑA.- Se aclara que, por cuanto no constan los nombres completos en el acta de inscripción, a petición y bajo responsabilidad de parte interesada, se revisó gravámenes a nombre de FELISA GUAÑUNA y de MIGUEL ANGEL JUNIA GUAÑUNA Y MARIA ELVIA AMERICA JUNIA GUAÑUNA.- Dado el tiempo transcurrido de la adquisición original por cuanto a inscripciones antiguas existen errores o falta de marginaciones a pedido de la parte interesada, la certificación se le confiere a base de lo que consta en los libros por lo que deslindamos de responsabilidad por los errores que puedan darse. S.E.U.O.- a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta Administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) El presente certificado tiene una validez de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo.- LOS REGISTROS DE GRAVAMENES HAN SIDO REVISADOS HASTA EL 16 DE MARZO DEL 2015 ocho a.m.

Responsable: AQP 

Revisado por: RCAM 

  
**DIRECTOR DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



gravámenes se adjunta a la presente Inscripción.- Área de terreno de mil trescientos dieciséis punto noventa y dos metros cuadrados en mas del lote de Terreno situado en la Parroquia ZAMBIZA dos de este cantón, con matrícula número matrícula número ZAMBI0007314,

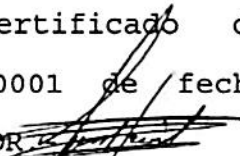
**3.- CUANTIAS.-**

La cuantía del contrato es DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO DÓLARES CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS. Por impuesto de alcabalas no paga; Por registro y adicionales no paga; Por plusvalía no paga


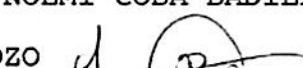
**4.- GRAVAMENES Y LIMITACIONES**

Ninguno.

**5.- OBSERVACIONES**

Se ha presentado el certificado de gravámenes No. C220736530001 de fecha 16/03/2015-AOP. EL REGISTRADOR 

**RESPONSABLES**

ASESOR: ANTONIO FLOR   
REVISOR : PATRICIA NOEMI COBA BADILLO  
AMANUENSE : LILIAN POZO 

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

Nro. de Inscripción: 13532

## Marginación de Inscripción Nueva

Actos: **COMPRAVENTA**

Fecha Repertorio: **23/01/2017**

Número Repertorio: **5499**

Detalle inmueble: **FELISA GUANUNA VENDE EL 17.75% DDYAA**

Elaborado por: **frubio**

Fecha marginación: **23/01/2017 16:23:20**

# Marginación de Inscripción Nueva

Actos: **COMPRAVENTA**

Fecha Repertorio: **13/09/2017**

Número Repertorio: **74508-9**

Detalle inmueble: **Y ACLARATORIA.  
REINGRESO REF. AL RPTO. 5499 DE FECHA 23/01/2017.  
FELISA GUANUNA VENDE EL 17.75% DDYAA**

Elaborado por: **gquinteros**

Fecha marginación: **13/09/2017 14:50:16**

# **INFORME DE RIESGOS**



Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1548-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2022

**Asunto:** Informe de calificación de riesgos del AHHYC - Terrazas de Zábiza

Señora Doctora  
María del Cisne López Cabrera  
Directora Ejecutiva  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y  
PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Documento No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0110-O de 14 de enero de 2022, mediante el cual se solicita el Informe Técnico de calificación de Riesgos del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Terrazas de Zábiza", ubicado en la parroquia Zábiza de la administración zonal Eugenio Espejo.

Al respecto, me permito remitirle el informe técnico I-022-EAH-AT-DMGR-2022, el mismo que tiene las conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas en la propuesta de ordenanza del asentamiento en mención.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Freddy Roberto Nieto Guayasamin  
**DIRECTOR METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOVERNABILIDAD -  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

Anexos:

- i-0022-eah-at-dmgr-2022-terrazas\_de\_zambiza\_signed.pdf

Copia:

Señor Ingeniero  
Luis Gerardo Albán Coba  
Servidor Municipal 13





Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1548-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2022

SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD -DIRECCIÓN  
METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS-ÁREA TÉCNICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	Igac	SGSG-DMGR-AT	2022-10-12	
Revisado por: Diego Fernando Paredes Patín	DP	SGSG-DMGR-AT	2022-10-13	
Aprobado por: Freddy Roberto Nieto Guayasamin	FRNG	SGSG-DMGR	2022-10-13	



Firmado electrónicamente por:  
**FREDDY ROBERTO  
NIETO GUAYASAMIN**





I-022-EAH-AT-DMGR-2022

**INFORME TÉCNICO**  
**Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 784437; Y: 9983805 Z: 2650 msnm aprox.	EUGENIO ESPEJO	ZAMBIZA	TERRAZAS DE ZÁMBIZA

Dirección	Condición del barrio		Solicitud (Ref. Oficio)
Ingreso por Calle 11 de febrero e Isidro Ayora	En proceso de regularización	X	GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0110-O
<b>Datos del área evaluada</b>	<b>Propietario:</b> GUAÑUNA FELISA Y HRDS <b>Clave predial referencial:</b> 691221 <b>Clave catastral referencial:</b> 12013 01 033 000 000 000		

**2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA**

Ítem	Descripción
Área	14 lotes.
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de tipo Residencial Urbano 2 en su totalidad.
Relieve	Los predios evaluados están ubicados entre los 2641 m.s.n.m. y los 2650 m.s.n.m. con una diferencia altitudinal de 9 metros.
Número de Edificaciones	10 lotes con edificaciones,
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>En el área en análisis se identificó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificaciones de una planta, conformadas con sistemas de pórticos (vigas y columnas) de hormigón armado, cubierta con una losa de hormigón armado, mampostería de bloque/ladrillo fijado con mortero, algunas con problemas de humedad y algunas áreas sin enlucidos.</li> <li>2. Edificaciones de una planta, conformadas por mampostería simple de bloque fijada con mortero, cubierta de estructura de madera que soporta planchas de zinc/fibrocemento, algunas con problemas de humedad, algunas áreas sin enlucidos y cubierta asegurada empíricamente con elementos sueltos (llantas, piedras).</li> <li>3. Edificaciones de una planta, conformadas por elementos empíricos, cubierta de caña y zinc y cubierta asegurada empíricamente con elementos sueltos (llantas, piedras).</li> <li>4. Edificaciones de dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos de hormigón armado, los entrepisos losas de hormigón armado, cubierta de estructura de madera que soporta planchas de fibrocemento, mampostería de bloque fijado con mortero, algunas con problemas de humedad y algunas áreas sin enlucidos.</li> </ol>



I-022-EAH-AT-DMGR-2022

### 3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

#### 3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2020 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado eventos de movimientos en masa dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

### 4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

#### 4.1 Amenazas Geológicas

##### 4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo, adicionalmente, hay dos detonantes principales que pueden desencadenar la ocurrencia de deslizamientos: lluvias/precipitaciones (suaves y prolongadas, intensas de corta duración, entre otros), y sismos.

El AHHYC "Terrazas de Zámbriza" de la parroquia Zámbriza está ubicado en las laderas orientales de la elevación que forma parte del cinturón montañoso de origen tectónico, producto de la acción del Sistema de Fallas de Quito. Respecto a la litología representativa de la zona, el suelo está constituido superficialmente por la Formación Cangahua que está conformada por estratos de tobas volcánicas (cenizas consolidadas), intercaladas con capas de pómez, arenas y ocasionalmente paleosuelos. Los estratos de Cangahua primaria se caracterizan por tener propiedades mecánicas favorables que en condiciones secas brindan estabilidad a taludes, sin embargo, en condiciones húmedas o saturación sus propiedades mecánicas decrecen y son susceptibles a generar fenómenos de movimientos en masa.

Adicionalmente, según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona de alta susceptibilidad ante movimientos en masa (de tipo deslizamiento o caída de bloques/rocas).

Con esta información se define que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Moderada** en el AHHYC "Terrazas de Zámbriza".

##### 4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El análisis de la amenaza sísmica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra más no de edificaciones.

El territorio del DMQ y el asentamiento en evaluación están expuestos a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas, tal como la zona de subducción frente a la margen costera y también el sistema de fallas geológicas corticales al interior del territorio continental del Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ.

Localmente, debido a la litología presente en el sector evaluado (secuencia de cenizas y lapilli), se esperaría que las ondas sísmicas se amplifiquen en este tipo de suelo, además, la parroquia Zámbriza se encuentra cerca de fallas geológicas activas, pudiendo producir mayores afectaciones a los elementos expuestos como viviendas y sus habitantes, por lo tanto, la **Amenaza Sísmica se considera Alta**.



#### 4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

El análisis de la amenaza volcánica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

En tal virtud, respecto a esta amenaza con potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva), es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos a todo el sector de Zámbriza, lo cual dependerá de las características eruptivas del centro volcánico; principalmente, tales como la magnitud, duración e intensidad de la erupción, entre otros como altura de la columna eruptiva (nube de ceniza), dirección y velocidad del viento a dicha altura, y su distancia con el asentamiento humano.

Debido a la ubicación del AHHYC "Terrazas de Zámbriza" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Reventador, Pichincha y Cotopaxi) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Baja**.

### 5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

#### 5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "Terrazas de Zámbriza" de la parroquia Zámbriza presenta condiciones **Moderadas** de exposición ante deslizamientos.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "Terrazas de Zámbriza" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "Terrazas de Zámbriza" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

#### 5.2 Vulnerabilidad Física

**Edificación:** Es necesario recalcar que, al existir lotes sin edificaciones, no se califica la vulnerabilidad física en éstos; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación, la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, además el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, se determina lo siguiente:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	
MODERADA	4, 6, 14
ALTA	1, 2, 5, 7, 8, 9, 12
MUY ALTA	



++  
 Doce

I-022-EAH-AT-DMGR-2022

- Por eventos sísmicos: Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entresijos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	
MODERADA	1, 7, 8
ALTA	2, 4, 5, 6, 9, 12, 14
MUY ALTA	

- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	
MODERADA	1, 7, 8, 14
ALTA	2, 4, 5, 6, 9
MUY ALTA	12

## 6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Terrazas de Zámbara" de la parroquia Zámbara, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.

### 6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

**Movimientos en masa:** el AHHYC "Terrazas de Zámbara" presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 3, 4, 6, 10, 11, 13 y 14; y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 1, 2, 5, 7, 8, 9, 12.

### 6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

- **Eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Terrazas de Zámbara" de la parroquia Zámbara presenta condiciones de **Riesgo Alto Mitigable**, debido a



I-022-EAH-AT-DMGR-2022

la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

- **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Terrazas de Zámbriza" es Moderado Mitigable 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 establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Terrazas de Zámbriza", el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector. Además, con la elaboración de este informe se deja sin efecto los pronunciamientos anteriores en informes emitidos por esta Dependencia.

## 7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Posterior a la regularización del AHHYC "Terrazas de Zámbriza", por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial en las vías que sean necesarias.
- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas 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 (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Terrazas de Zámbriza", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

## 8 RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHYC "Terrazas de Zámbriza", 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 defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudio de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.



Diez

I-022-EAH-AT-DMGR-2022

- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción, tanto respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.
- Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Terrazas de Zámbriza" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eugenio Espejo, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias.

**Nota Aclaratoria de la terminología:**

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:** De manera general las acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (por ejemplo: diques, muros de contención, canalización de aguas, otras).
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (por ejemplo: refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas, otras).

**Medidas No estructurales:** Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

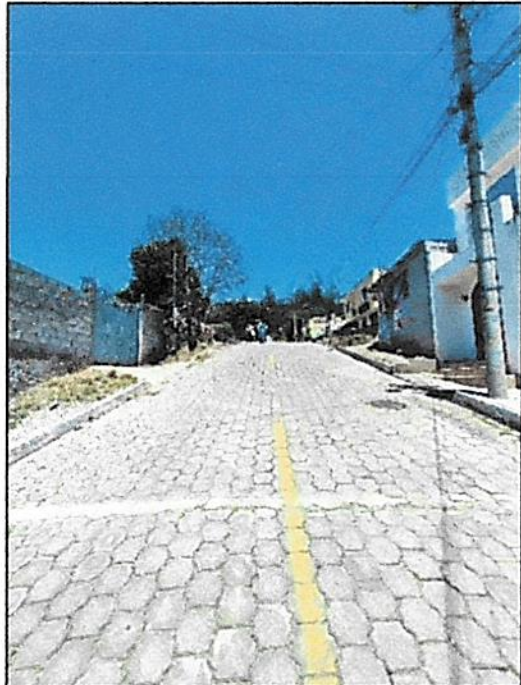
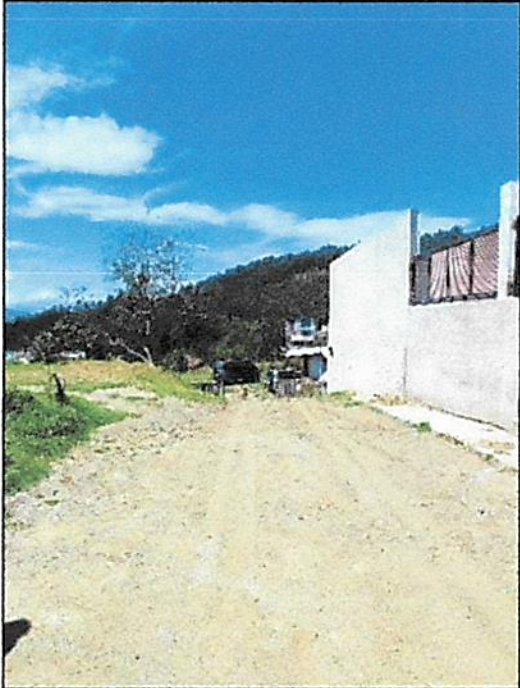
- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria, entre otras).
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.).



I-022-EAH-AT-DMGR-2022

**9 RESPALDOS FOTOGRÁFICOS**

9.1.1 Vías y pasajes existentes en el AHHYC

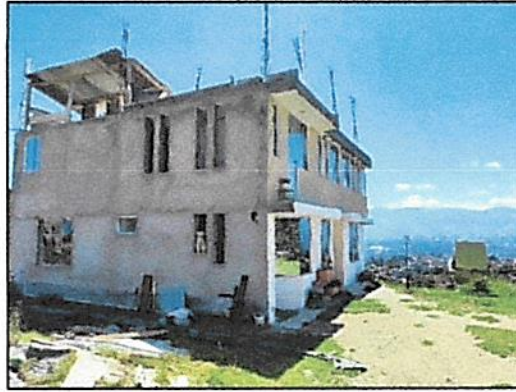
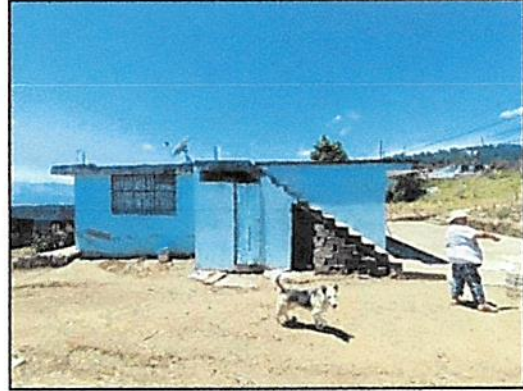






I-022-EAH-AT-DMGR-2022

9.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área de estudio



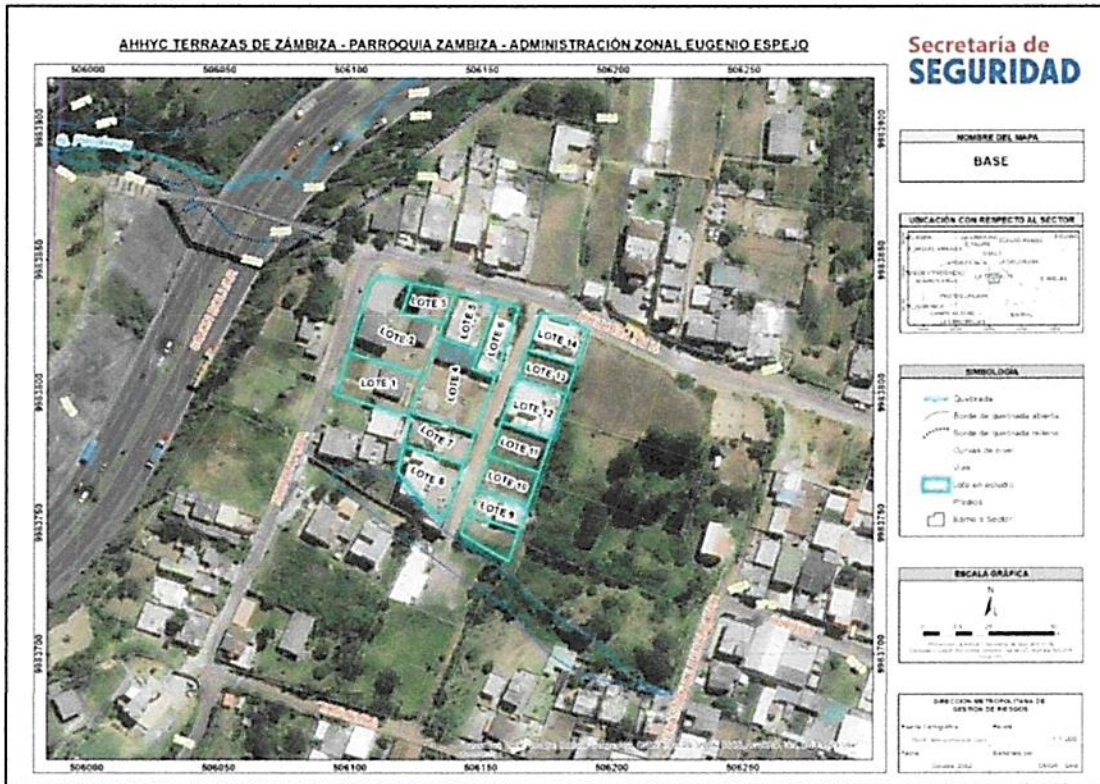


*Spete*

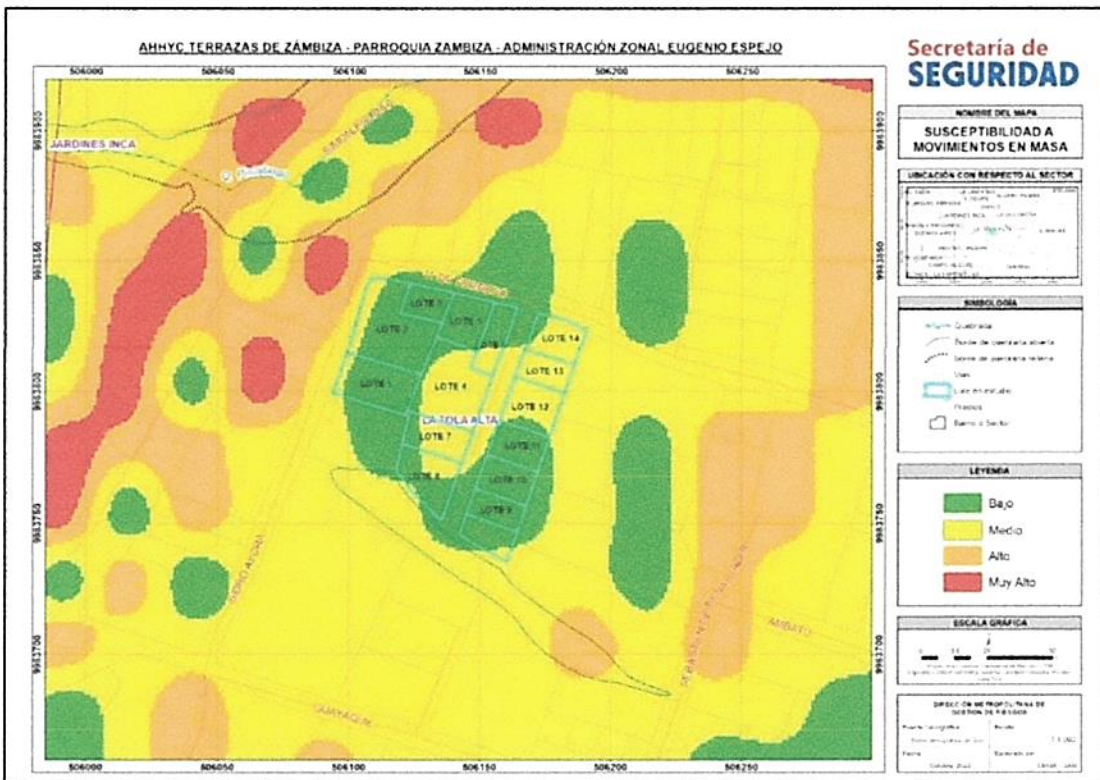
I-022-EAH-AT-DMGR-2022

**10 BASE CARTOGRÁFICA Y MAPAS TEMÁTICOS**

**10.1 Ubicación.**



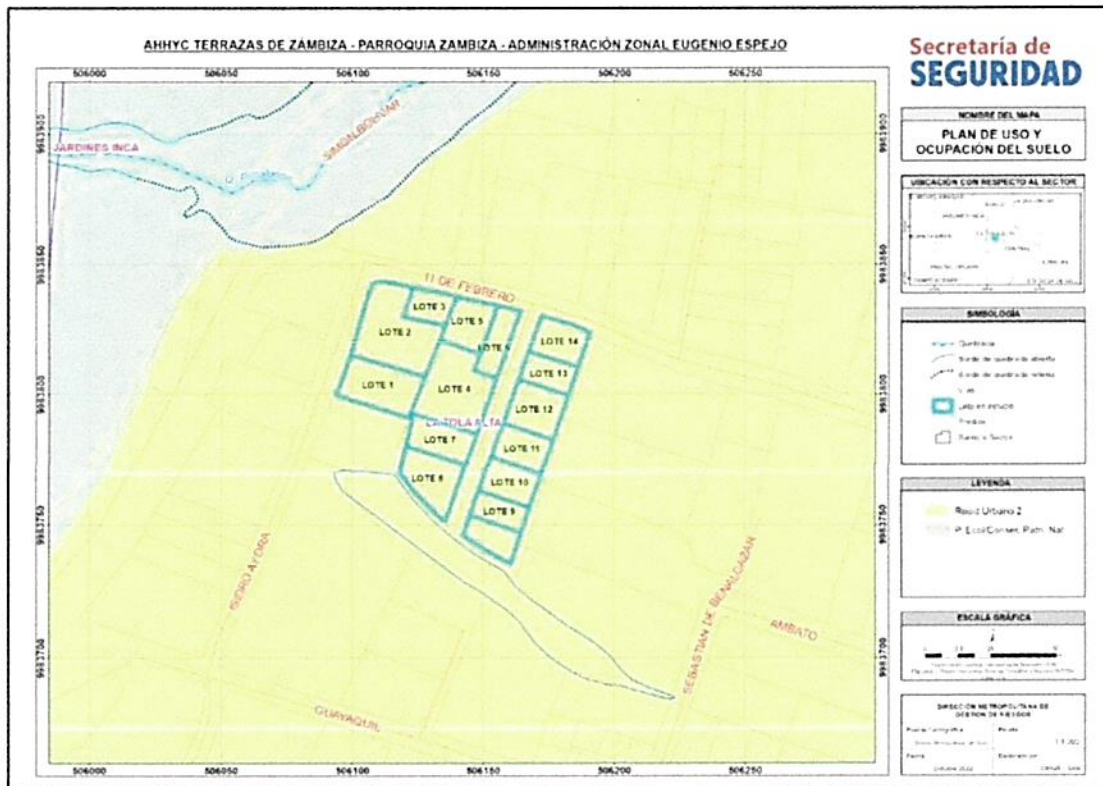
**10.2 Susceptibilidad a movimientos en masa.**



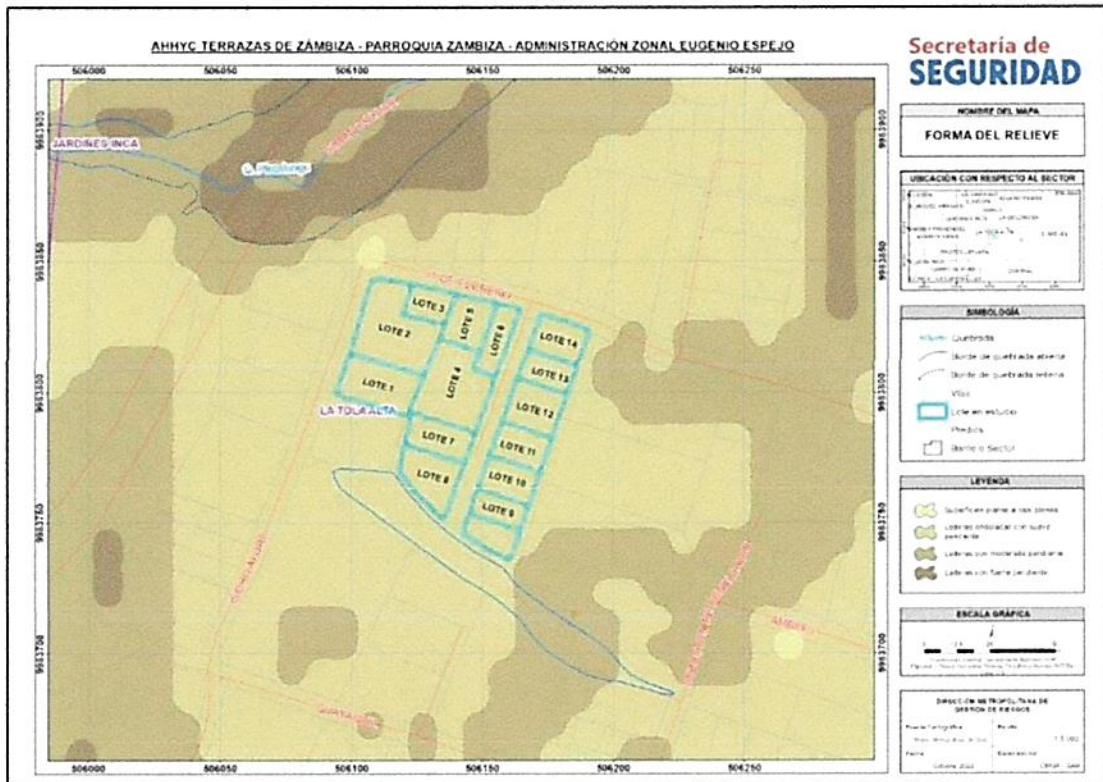


I-022-EAH-AT-DMGR-2022

10.3 Plan de Uso y Gestión del Suelo.



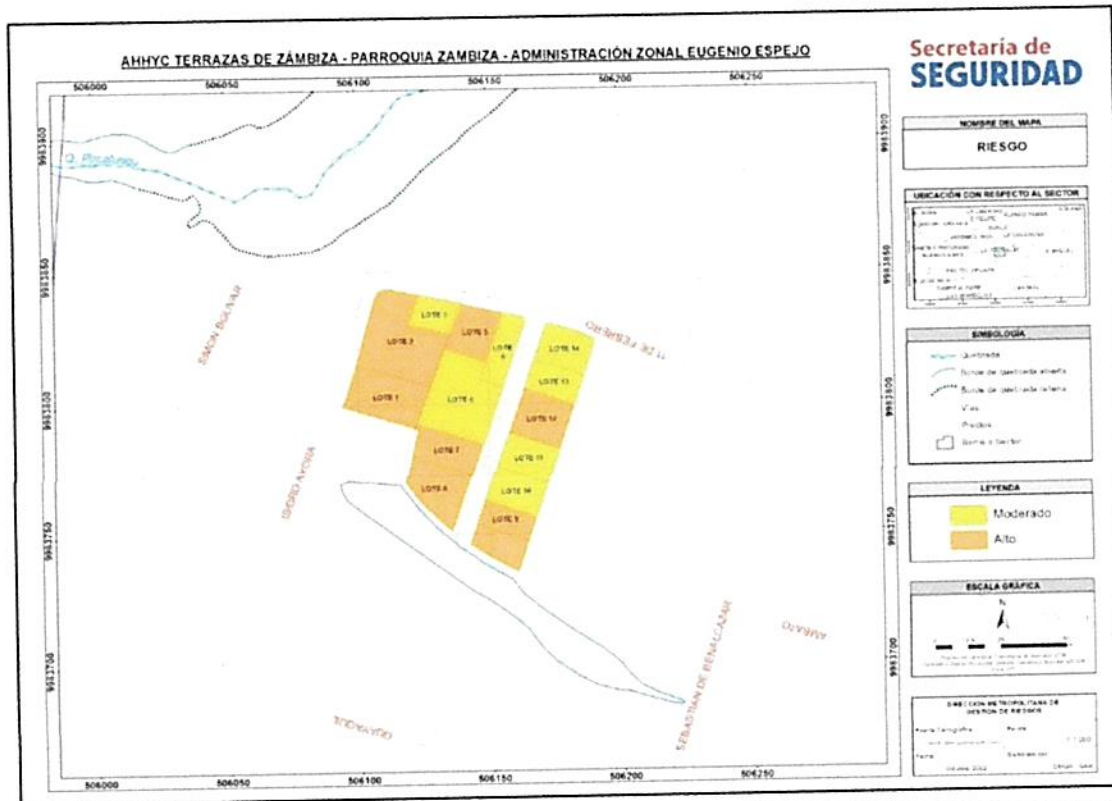
10.4 Mapa de pendientes.





I-022-EAH-AT-DMGR-2022

10.5 Mapa de nivel de riesgo de los lotes por movimientos en masa




11 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FIRMA
Ing. Gabriela Arellano	Geógrafo AT-DMGR	Elaboración cartografía	 Firmado digitalmente por NORMA GABRIELA ARELLANO MERA Fecha: 2022-10-12 12:17-05:00
Ing. Irwin Álvarez	Civil AT - DMGR	Descripción de componente estructural	 Firmado digitalmente por IRWIN ALEJANDRO ALVAREZ CHAFUEL
Ing. Luis Albán	Geólogo AT - DMGR	Elaboración y revisión del informe	Firmado digitalmente por LUIS GERARDO ALBAN COBA Fecha: 2022-10-12 11:52-05:00
Ing. Diego Paredes	Coordinador-AT	Revisión del Informe	DIEGO FERNANDO PAREDES PATIN Firmado digitalmente por DIEGO FERNANDO PAREDES PATIN Fecha: 2022.10.13 14:17:10 -05'00'
Ing. Freddy Nieto	Director DMGR	Aprobación	FREDDY ROBERTO NIETO GUAYASAMIN Firmado digitalmente por FREDDY ROBERTO NIETO GUAYASAMIN DN: cn=FREDDY ROBERTO NIETO GUAYASAMIN, o=SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD, ou=SECRETARIA DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD, email=FRNieto@secretariadeseguridadygobernabilidad.gob.ec, c=EC Fecha: 2022-10-13 10:43-05:00

**ACTA DE  
SOCIALIZACIÓN DE  
INFORME DE  
RIESGOS**

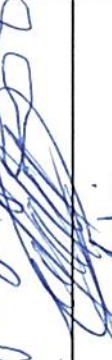




# SOCIALIZACIÓN INFORME DE RIESGO

<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO: BARRIO "TERRAZAS DE ZÁMBIZA"</b>			
REGULARIZACIÓN <u>  x  </u> / POST-ORDENANZA <u>  </u> / EXPROPIACIÓN <u>  </u> / NUEVO <u>  </u> / OTRO <u>  </u>			
No. EXP.: 64 EE		No. DE ACTA: 004	
ADMINISTRACIÓN ZONAL: EUGENIO ESPEJO		PARROQUIA: ZÁMBIZA	
UNIDAD: UERB-AZCA	FECHA: 17-10-2022	HORA: 15H30	
<b>ATENDIDO POR LA UNIDAD REGULA TU BARRIO</b>		<b>REPRESENTANTE DEL BARRIO</b>	
1	ARQ. GABRIELA ARMAS	1	SR. AUGUSTO ALMEIDA
2	ING. PAULINA VELA	2	
3	ING. GABRIELA NARANJO	3	
4	ARG. NICOLAS PFEIL	4	
<b>SÍNTESIS REUNIÓN</b>			
<p>Se pone en conocimiento de los moradores que conforman el asentamiento, la calificación de riesgo, emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y, las recomendaciones que deben ser cumplidas, las mismas que serán incluidas en la Ordenanza Metropolitana de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado.</p> <p>Se da a conocer que una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Terrazas de Zámiza" de la parroquia Zámiza, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Movimientos en masa:</b> el AHHYC "Terrazas de Zámiza" presenta frente a deslizamientos un <b>Riesgo Moderado Mitigable</b> para los lotes 3, 4, 6, 10, 11, 13 y 14; y un <b>Riesgo Alto Mitigable</b> para los lotes 1, 2, 5, 7, 8, 9, 12.</li> <li>- <b>Eventos Sísmicos:</b> de manera general, todo el AHHYC "Terrazas de Zámiza" de la parroquia Zámiza presenta condiciones de <b>Riesgo Alto Mitigable</b> debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.</li> <li>- <b>Fenómenos volcánicos:</b> el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Terrazas de Zámiza" es <b>Moderado Mitigable</b> 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.</li> </ul> <p>La DMGR establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Brisas de San Juan", el cual para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posterior a la regularización del AHHYC "Terrazas de Zámiza", por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial en las vías que sean necesarias.</li> <li>- Se recomienda que los propietarios/poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas 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 (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).</li> </ul> <p>La socialización del informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se realizó presencialmente a los moradores del Asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Terrazas de Zámiza", aceptando las recomendaciones efectuadas y comprometiéndose a dar cumplimiento.</p>			
<b>DOCUMENTACIÓN ANEXA</b>			
DOCUMENTO		OBSERVACIONES	
1	SE ENTREGA AL ASENTAMIENTO COPIA DEL INFORME DE RIESGO :		
2	INFORME TÉCNICO No. I-022-EAH-AT-DMGR-2022		
3			
4			
<b>PARA CONSTANCIA DE LO ACTUADO FIRMAN</b>			
POR LA UNIDAD "REGULA TU BARRIO"		POR EL BARRIO	
			

FOTOGRAFIAS

2  
dos



NOMBRE Y APELLIDO	ASENTAMIENTO	No. DE CÉDULA	FIRMA
Feliza Guañuna	Terrazas de Zambiza	170043979-5	
Saima Adarso	Terrazas de Zambiza	17161458237	
Juan Monta	Terrazas de Zambiza	1715903915	
Mirian Quemac	Terrazas de Zambiza	1720248543	
Augusto Almeida	Terrazas de Zambiza	1702186238	
Luis Rodriguez	Terrazas de Zambiza	1720942401	
Juan Jose Monta	Terrazas de Zambiza	1753803350	
Jose Pilmungu	Terrazas de Zambiza	1723421143	
Mónica Fuentos	Terrazas de Zambiza	1710227891	