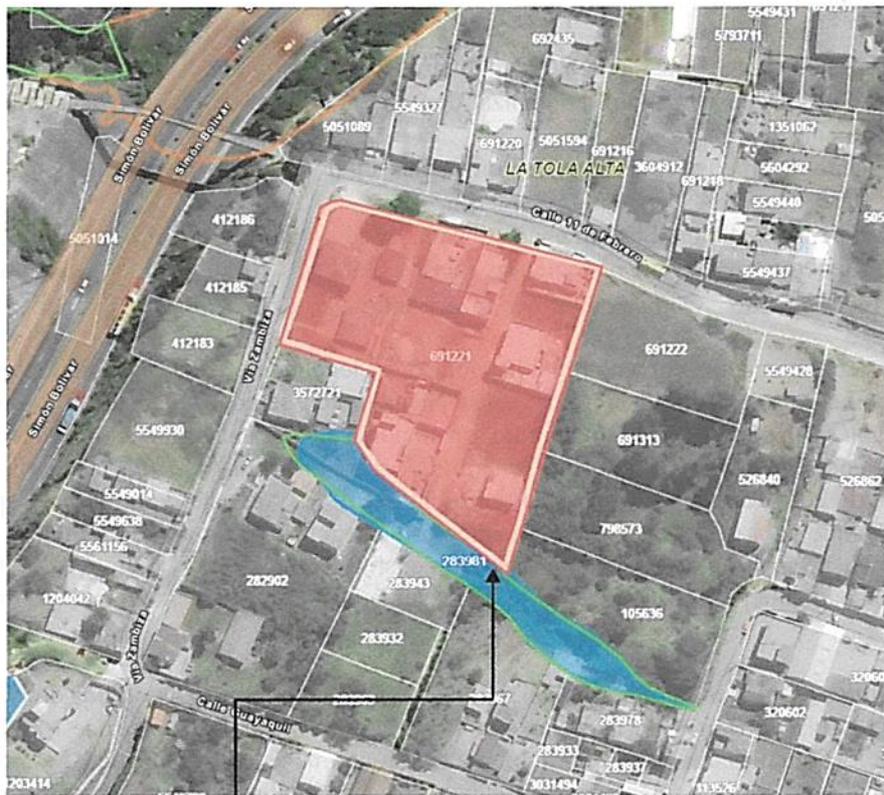


INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "TERRAZAS DE ZAMBIZA" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

EXPEDIENTE N° 64 EE
INFORME N° 004-UERB-AZEE-SOLT-2022

UBICACIÓN:



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

Parroquia: Zábiza
Barrio/Sector: La Tola Alta
Administración Municipal: Eugenio Espejo

| Uso de Suelo Principal | | | |
|------------------------|----------------------|--|----------------------|
| | Agrícola Residencial | | Industrial 4 |
| | Área promiscua | | Múltiple |
| | Equipamiento | | Familiar |
| | Industrial 2 | | Protección 2 Colores |
| | Industrial 3 | | Protección Sudario |
| | RNV1 | | RNV2 |
| | Residencial 2 | | Residencial 3 |
| | Residencial 1 | | Residencial 1A |
| | Residencial 1C1 | | Residencial 1C2 |

"TERRAZAS DE ZAMBIZA"

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado 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 (4900m²), 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 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.

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

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.

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 denominado “Terrazas de Zambiza”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

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 construidos 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.
- 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

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

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS 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.

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

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.

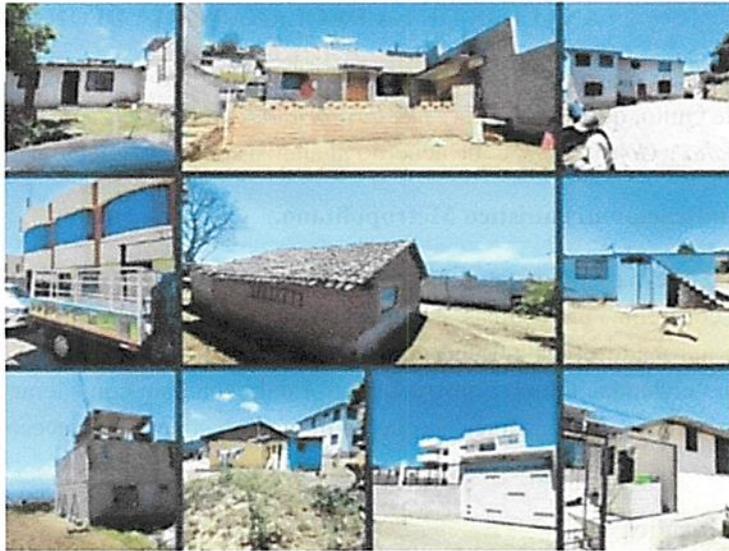
3.- Viviendas con calidad estructural reducida

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.

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”



4.- Falta parcial o total de servicios básicos

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”



“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

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

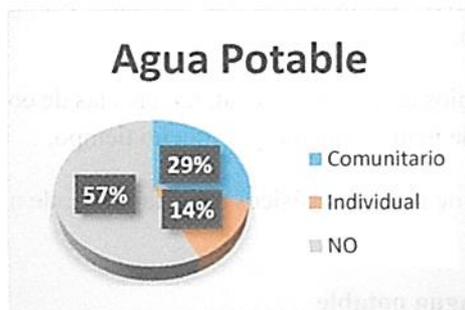


Figura 3 - Alcantarillado del AHHyC denominado “Terraza de Zambiza”



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 de 100m aproximadamente y tienen un alcantarillado provisional que dot a el servicio que no está basado su construcción según las normas técnicas; y, por tanto, se constata que existe falta parcial de los servicios básicos.



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.

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.



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

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

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.



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.

CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

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.

"TERRAZAS DE ZAMBIZA"

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.

ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS: La documentación que se hace referencia en el presente informe, se encuentran anexados al expediente

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

El presente informe tiene como objetivo justificar la tenencia legal de la propiedad por parte de cada uno de los copropietarios que se encuentran asentados en el predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "terrazas de Zambiza, los mismos que cuentan con escrituras en la figura de derechos y acciones con todas las solemnidades de un instrumento público, inscritos legalmente en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo de esta manera con uno de los requisitos que se encuentran contemplados en la normativa municipal vigente (Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito.

FUNDAMENTO LEGAL. -

De conformidad a lo señalado en la normativa vigente, respecto a los procesos de regularización dentro del Distrito Metropolitano:

Código Municipal:

"TERRAZAS DE ZAMBIZA"

“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;(...)” (Énfasis en el texto).

“Artículo 3723.- Casos de aplicación. - El presente Título será aplicado en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito (...)”

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 en el Registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 1980, los linderos y superficie global del macrolote son los siguientes:

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 (4900m²)

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. Mediante escritura de compraventa otorgada ante la notaria novena de Quito, el 20 de febrero del 2020, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de octubre de 2021, la señora Felisa Guahuna, y la señora María Elvia América Juña Guañuna, dan en venta y perpetua enajenación en favor de 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 Jose Jaime Andrange Tuquerres y Maria Guadalupe Andrange 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 Maria Quillupangui Araujo, el tres punto setenta y ocho por ciento (3.78%) de derechos y acciones; los cónyuges Milton Fabian 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 gananciales que le queda, y por su parte la señora María Elvia America 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 agosto de la buena esperanza almeida duque, de estado civil divorciado, adquiere el 17.75%, de 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 12 de diciembre del 2016, ante el notario vigésimo octavo 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 Alabuela 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 02 de septiembre del 2009, 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 13 de septiembre del 2017.

OBSERVACIONES. -

- Mediante acta notarial de posesión efectiva, otorgada el 07 enero de 2004, ante el notario cuarto del cantón Quito, doctor Jaime Aillon Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de enero de 2004, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor Miguel Ángel Junia Titoaña en favor de su cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal señora: Felisa Guañuna y de sus hijos señores Miguel Ángel y María Elvia América Junia Guañuna, dejando a salvo el derecho de terceros.
- Mediante acta notarial de posesión efectiva, celebrada ante la notaria decima novena de Quito, el 25 de marzo del 2021, inscrita en el registro de la propiedad el 25 de mayo de 2021 se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por la causante señora: Rosa Isabel Brusil Angamarca en favor de sus hijos: Veronica Lorena Alpala Brusil y Elvia Alicia Alpala Brusil; y, el señor: Luis Fidencio Alpala Caicedo, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal.- dejando a salvo el derecho de terceros.

RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES DE ÁREAS DE TERRENO No. 1686-2015.

"TERRAZAS DE ZAMBIZA"

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.

CONCLUSIONES:

En base a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” considera “factible” la continuidad del proceso de regularización en favor del asentamiento humano denominado Comité Promejoaras del barrio “Terrazas de Zambiza, enmarcado en lo dispuesto en la normativa vigente y conforme las competencias del Municipio del Distrito metropolitano de Quito.

La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias de escrituras en derechos y acciones y que constan en el expediente, justificándose primero la tenencia legal de la propiedad lo cual se encuentra contrastado y ratificado con el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

INFORME TÉCNICO

| | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--------------|---------|--|---------|-------------------|---------|
| Nº de predio: | 691221 | | | | | | | |
| Clave catastral: | 12013 01 033 | | | | | | | |
| REGULACIÓN SEGÚN IRM: | | | | | | | | |
| Zonificación: | D4 (D303-80) | | | | | | | |
| Lote mínimo: | 300 m ² | | | | | | | |
| Forma de ocupación del suelo: | (D) Sobre línea de fábrica | | | | | | | |
| Uso principal del suelo: | (RU2) Residencial Urbano 2 | | | | | | | |
| Clasificación del suelo: | (SU) Suelo Urbano | | | | | | | |
| Cambio de zonificación | APLI | Zonificación: | ----- | | | | | |
| | CA (SI-NO) | | Lote mínimo: | ----- | | | | |
| | NO | Formas de Ocupación: | ----- | | | | | |
| | | Uso principal del suelo: | ----- | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Cambio de clasificación del suelo: | NO | (SU) Suelo Urbano | | | | | | |
| Número de lotes: | 14 | | | | | | | |
| Consolidación: | 71,43 % | Obras Civiles Ejecutadas (Vías) | Calzada | 0% | Aceras | 5,00 % | Bordillos | 0% |
| | | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 40,0 0% | Alcantarillado | 40,0 0% | Energía eléctrica | 30,0 0% |
| Anchos de vías y pasajes: | Calle Oe4G Calle N2 11 de Febrero Calle Oe4I Doctor/a Isidro Ayora | | | | 8.00 m 9.00 m - Pública 9.00 m - Pública | | | |
| Área útil de lotes: | 5.197,35 | m ² . | 83,60 % | | | | | |
| Área de quebrada rellena identificada en lotes: | 69,07 | m ² . | 1,11 % | | | | | |

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----|---------|
| Área verde: | 259,55 | m2. | 4,18 % |
| Área de vías: | 690,96 | m2. | 11,11 % |
| Área bruta del terreno: (Área Total) | 6.216,93 | m2. | 100,00% |

| | | | |
|-----------------------------------|---------------|-----|-------|
| Área verde en relación área útil: | 259,55 | m2. | 4,99% |
|-----------------------------------|---------------|-----|-------|

| ÁREA VERDE | | | | | |
|-------------|--------|----------------------|--------------|-----------|-----------------|
| | | LINDERO | EN PARTE (m) | TOTAL (m) | SUPERFICIE (m2) |
| ÁREA VERDE: | Norte: | Lote 9 | | 24.21 | 259,55 |
| | Sur: | Propiedad Particular | | 25.95 | |
| | Este: | Propiedad Particular | | 14.88 | |
| | Oeste: | Calle Oe4G | | 6.40 | |

| | |
|-----------------------|--|
| ANEXO TÉCNICO: | <p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <p>Informe de Catastros: Dirección Metropolitana de Catastro, Resolución de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno No. 1686/2015 de 12 de febrero de 2015. Inscripción 13531 de 14 de abril de 2015.</p> <p>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.</p> <p>Informe de Vías: Administración Zonal Eugenio Espejo, Informe de Factibilidad de Vías, oficio No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1242-O de 14 de octubre de 2022, Certificación técnico de información vial AZEE-DGT-UTV-RB-2022-003 de 13 de octubre de 2022.</p> <p>Informe de Riesgos: Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1548-OF de 13 de octubre de 2022, Informe de técnico I-022-EAH-AT-DMGR-2022 de 13 de octubre de 2022.</p> <p>Informe de Nomenclatura: Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, oficio No. 1230-EPMMOP-GP-2022-OF de 13 de octubre de 2022, Mapa de nomenclatura vial anexo.</p> |
|-----------------------|--|

| | |
|--|---|
| | <p>Informe de regulación metropolitana: Administración Zonal Eugenio Espejo, IRM No. 776123 de 17 de octubre de 2022.</p> <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Luis Alfonso Reyes Sosa de septiembre 2022.• 1 CD con archivo digital. |
|--|---|

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: *“Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.
- La zonificación se mantiene a: D4 (D303-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 300 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 160%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano.
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menor a la zonificación establecida: 3, 6, 9 y 13.
- Mediante informe técnico STHV-DMC-USIGC-2022-1476-AG de 05 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, se identifica el área de quebrada rellena en el lote 8.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- La Calle Oe4I Doctor/a Isidro Ayora conectan al asentamiento con el sector sin afectación vial, manteniendo un ancho vial de 9.00 m, aprobada con Resolución No. IC-2008-536.
- La Calle N2 11 de Febrero conectan al asentamiento con el sector sin existir afectación vial, manteniendo un ancho vial de 9.00 m, aprobada con Resolución No. IC-2008-536.
- La Calle Oe4G se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector, manteniendo un ancho vial de 8.00 m.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-022-EAH-AT-DMGR-2022 establece que: *“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:*

“TERRAZAS DE ZAMBIZA”

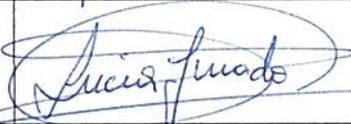
Movimientos en masa: el AHHYC "Terrazas de Zambiza" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 3, 4, 6, 10, 11, 13 y 14; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1, 2, 5, 7, 8, 9, 12.

RECOMENDACIONES:

- 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, las tres fases social, legal y técnica 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.
- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras "Terrazas de Zambiza" para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Ab. Darwin Aguilar
Coordinador UERB – Calderón

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|---|------------|---|
| ELABORADO POR: | Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO | 20/10/2022 |  |
| ELABORADO POR: | Ab. Lucia Jurado RESPONSABLE LEGAL | 20/10/2022 |  |
| ELABORADO POR: | Arq. Gabriela Armas RESPONSABLE TÉCNICO | 20/10/2022 |  |

"TERRAZAS DE ZAMBIZA"