

0141
ciento cuarenta
y uno

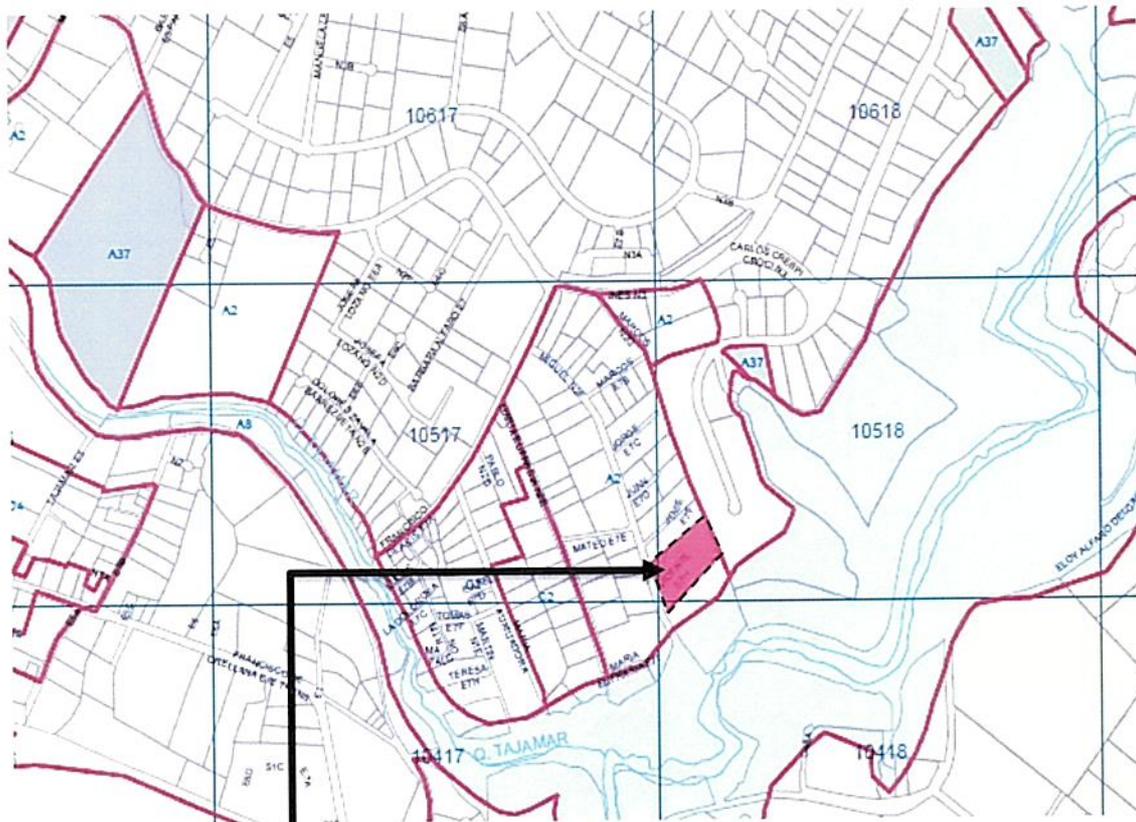


8.- INFORME SOLT

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: SANTA INÉS PASAJE CARRERA**

**EXPEDIENTE N° 094 ZT
INFORME N° 001-UERB-AZT-SOLT-2021**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
"SANTA INÉS PASAJE CARRERA"**

Parroquia: CUMBAYA
Barrio/Sector: SAN INÉS
Administración Municipal: TUMBACO

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Múltiple	Residencial 1
Area de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baeterio	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

0139
ciento treinta
y nueve

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera" se origina con la escritura madre que data del 19 de enero de 1995, a partir de la venta de un lote de terreno a favor de los señores Vicente Carrera Chimarro y María Valdez Méndez, quienes luego vendieron un porcentaje del inmueble a los señores Alfredo Caiza Cando y María Caiza Toctaguano.

El asentamiento, está conformado por un macro lote, con número de predio 313617, se encuentra ubicado en la parroquia de Cumbaya, 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 28 de marzo de 2018, al Sr. Guillermo Carrera como su representante, para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial "Regula Tu Barrio".

Los moradores del asentamiento, en el mes de marzo del 2018, se acercaron a las instalaciones de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" – Oficina Central, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, puesto que cuentan con una ocupación del suelo de forma informal, no tienen acceso a obras de infraestructura lo cual hace precaria la vida de las personas que habitan en el asentamiento.

Con oficio sin número de fecha 28 de marzo de 2018 el señor Sr. Guillermo Carrera en calidad de representante del asentamiento "Santa Inés Pasaje Carrera", solicita a la Unidad Especial "Regula tu Barrio"- Oficina Central, que el asentamiento en mención ingrese al proceso integral de regularización.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección "In Situ" el 21 de marzo de 2018, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 10h30, sustento del presente informe.

2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL

En base al Art. 3689 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

2.1. Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", se encuentra ubicado en la parroquia de Cumbaya, perteneciente a la Administración Zonal Tumbaco.

2.2. Tiempo de Existencia

En base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo determinar que el asentamiento tiene 26 años de existencia, en concordancia a la normativa legal vigente, es asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", cumple con el tiempo mínimo establecido, se considera que la primera compra se la realizó el 19 de enero de 1995 (Sr. Vicente Carrera Chimarro) y la venta de derechos y acciones se realizó el 25 de enero de 2005 (Sr. Alfredo Caiza Cando).

2.3. Consolidación, obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ", en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina una consolidación de 92.31%, puesto que el asentamiento, está conformado por trece (13) lotes, que cuentan con doce (12) viviendas, en su mayoría se conforman de una planta con características informales y construida de hormigón armado.

El asentamiento, se encuentra a 400 metros del estadio, infocentro e iglesia de Santa Inés que funciona como equipamiento comunal y cuenta con infraestructura vial pública adecuada que permite acceder al asentamiento a estos equipamientos, es necesario que sean intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva para conllevar una planificación en desarrollo y bienestar del asentamiento, y así, construir el buen vivir de las personas, además, cuenta con equipamiento educativo cercano (Colegio Menor) a una distancia aproximada de un kilómetro.

En lo que respecta a los servicios básicos, cuentan con agua potable, los mismos que disponen en un 92 % medidores individuales, el sistema de alcantarillado en un 69% tiene acometida individual y 23% comunitario, en el 8% restante no existe un tratamiento de aguas residuales, de la misma manera, se determina que existe 92% de cobertura de energía eléctrica. Así mismo, se puede identificar que, cuenta con la infraestructura de: calzada 100%, bordillos y aceras no aplica.

2.4. Población del asentamiento

Del análisis de la inspección realizada "In Situ" y la población encuestada se puede evidenciar e identificar la existencia de familia por lote que pertenece al asentamiento, es decir, con el proceso integral de regularización beneficiará aproximadamente a 71 personas.

2.5. Datos del asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Tumbaco
PARROQUIA:	Cumbaya
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Santa Inés Pasaje Carrera
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Vicente Carrera
NÚMERO DE LOTES:	13
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	26
CONSOLIDACIÓN:	92.31%
POBLACIÓN BENEFICIADA	71 personas

3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el Art.3681, manifiesta: "Declaratoria de Interés Social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados" de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

3.1. Falta de planificación urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", conforme al análisis realizado, no cumple con la normativa vigente para fraccionamiento dentro de los siguientes parámetros:

- Diseño e Infraestructura vial.
- Contribución de área verde al municipio.
- Zonificación del sector.

3.2. Inseguridad jurídica

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento cuenta con escrituras en derechos y acciones y ventas, situación que genera problemas legales, inconveniente, malentendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito metropolitano de Quito.

3.3. Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en "In Situ", se verificó que, las estructuras de la vivienda son de carácter informal, puesto que, no cuentan con planos aprobado es decir el asentamiento no ha obtenido la licencia metropolitana urbanística (LMU 20-Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de esta.

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

3.4. Falta parcial o total de servicios básicos

Se identifica que la red principal de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica brindan el 100% de los servicios; Sin embargo, considerando las acometidas individuales que se abastecen de la red principal de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica en promedio el asentamiento cuenta en el 84 % de los servicios básicos en base a la información de los moradores y en inspecciones en territorio, detalle que se presenta a continuación: 92% de agua potable, 69% alcantarillado y 92% energía eléctrica.

Los porcentajes pueden relacionarse con la dificultad que tienen los moradores para acceder a los servicios por parte de las dependencias municipales, puesto que no tienen su título de propiedad.

Del análisis se desprende que, existe falta parcial de los servicios básicos.

3.5. Acceso inadecuado al servicio de agua potable

En términos generales se determina que, el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS y presenta características de fuentes mejoradas, sin embargo, al ser un asentamiento sin regularización el servicio es parcial. Es decir que el acceso al agua potable no es el adecuado.

3.6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

En el asentamiento humano de hecho y consolidado "Santa Inés Pasaje Carrera", de la visita In Situ", en base a la información proporcionada por los representantes y moradores se determinó que se existen varias familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes formas de hacinamiento citadas en el apartado aspectos técnicos de este informe.

3.7. Criterios Socioeconómicos de la Población

El asentamiento, presenta condiciones socioeconómicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el primario en un 62%, el 15% de beneficiarios en el núcleo familiar están en el desempleo, el 85% de personas tienen un ingreso mensual promedio de 400 dólares, puesto que, no cuentan con empleo estable o en ocasiones son subempleados, por lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que afecta conllevar una vida digna.

Al no contar con regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para generar obras de infraestructura para el desarrollo del asentamiento.

4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Del levantamiento de información obtenida por el área socio organizativa de la UERB-OC se evidencia condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además el 38% de los encuestados manifiesta que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario es bajo, el 46% tienen estabilidad laboral y el otro 65% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

5. CONCLUSIONES

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera" cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial "Regula tu Barrio", y conseguir con esto la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.
- Del análisis socio organizativo y en concordancia a la normativa citada en el presente informe, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", se lo considera de Interés Social.
- Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad, los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", de la parroquia Cumbaya, y conforme al título II, capítulo II, Art. 3688, numeral b., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001 de 09 de marzo de 2019, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME LEGAL

El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", se encuentra asentado sobre un macro lote de terreno, situado en la Parroquia de Cumbaya, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:	
MACRO LOTE	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL BARRIO SANTA INES
PARROQUIA	CUMBAYA
CERTIFICADO DE GRAVÁMENES	CERTIFICADO No. 1316633
FECHA	14 DE ENERO DE 2021
LINDEROS	NORTE. - con terrenos de la Hacienda.
	SUR. - con el lote de la señora Dolores Gordón.
	ESTE. - con el lote de Segundo Pedro Toapanta
	OESTE. - con lote del señor Segundo Toapanta.
SUPERFICIE	4.760,00 m ²
PROPIETARIOS	Cónyuges ALFREDO CAIZA CANDO Y MARIA MARTHA CAIZA TOCTAGUANO. VICENTE CARRERA CHIMARRO Y MARIA JOSEFINA VALDEZ MENDEZ.
FORMAS DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES	<p>1. Mediante compraventa según escritura pública otorgada el 25 de enero de 2005, ante la Notaria Trigésima Primera del cantón Quito, Dra. Mariela Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero de 2005, Vicente Carrera Chimarro y María Josefina Valdez Méndez venden a favor de ALFREDO CAIZA CANDO Y MARIA MARTHA CAIZA TOCTAGUANO, el 10.504% de derechos y acciones del lote de terreno de 4.760m², en el Barrio Santa Inés de la parroquia Cumbaya.</p> <p>2. Mediante compraventa según escritura pública otorgada el 19 de enero de 1995, ante el Dr. Héctor Vallejo, Notario Sexto del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de enero de 1995, José Miguel Álvarez Chimarro vende a favor de VICENTE CARRERA CHIMARRO Y MARIA JOSEFINA VALDEZ MENDEZ el lote de terreno de 4.760m², ubicado en el Barrio Santa Inés de la parroquia Cumbaya.</p>
GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTÁ HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

CONCLUSIÓN

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad, los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Inés Pasaje Carrera", de la parroquia Cumbaya, y conforme al título II, capítulo II, Art.3688, numeral b., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001 del 09 de marzo de 2019, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:		313617						
Clave Catastral:		10518 02 004						
REGULACIÓN SEGÚN IRM.								
Zonificación:		A2(A1002-35)						
Lote mínimo:		1000 m2						
Forma de Ocupación del suelo		(A) Aislada						
Uso principal del suelo:		(RU1) Residencial Urbano 1						
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	C2(C302-70)					
	SI	Lote mínimo:	300 m2					
		Formas de Ocupación:	(C) Continua con retiro frontal					
		Uso principal del suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1					
Cambio clasificación de suelo	NO	Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	13							
Consolidación:	92.31%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100 %	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Anchos de vías y Pasajes	Calle N2F HERMANO MIGUEL (Pública) 10.00m		Pasaje E7H Santo Vicente (variable) 6.00m / 5.85m / 3.01m					
Área útil de Lotes			5.098,36	m2	86.65%			
Área de pasaje			474,06	m2	8.06%			
Áreas de afectación vial (macro lote)			311.20	m2	5.29%			
Área bruta del terreno (Área Total)			5.883,62	m2	100%			

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m2)
	3	222,48

	7	293,83
	9	221,04
	10	189,16
	11	177,27
	12	272,57

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES DE REGULACIÓN METROPOLITANA Oficio N°GADDMQ-AZT-2021-0039-O, de fecha 13 de enero de 2021, mediante el cual se remite el Informe de Regulación Metropolitana No. 735885, de fecha 07 de enero de 2021.</p> <p>INFORME DE EVALUACIÓN DE RIESGO Oficio N°GADDMQ-SGSG-2021-0242-OF, de fecha 28 de diciembre de 2020, mediante el cual se remite el Informe técnico No. I-0002-EAH-AT-DMGR-2021.</p> <p>INFORME DE DEFINICIÓN Y REPLANTEO VIALES: Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2021-0074-O, con fecha 15 de enero de 2021, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.</p> <p>Informe técnico de replanteo vial, de fecha 14 de enero de 2021, suscrito por el señor Arquitecto Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Tumbaco.</p> <p>Informe técnico de trazado vial Nro. AMZT-DGT-TV/2021/022, de fecha 14 de enero de 2021, suscrito por el señor Arquitecto Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio Administración Zonal Tumbaco.</p> <p>INFORME DE NOMENCLATURA: Oficio Nro. 0043-EPMMOP-GP-2021-OF, con fecha 12 de enero de 2021, emitido por el Ing. Juan Carlos Sánchez Escobar, Gerente de Planificación de la EPMMOP.</p> <p>INFORME DE LA DIRECCION METROPOLITNA DE CATASTRO: La Dirección Metropolitana de Catastro, emitió la Resolución Nro. 522-2019, de fecha 06 de noviembre 2019, para la regularización de excedentes o diferencia de área del predio N°313617</p> <p>INFORME DE SECRETARÍA DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA: En Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0198-O, se adjunta el Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0052, de fecha 31 de mayo de 2021, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señala: "(...) factible el cambio de zonificación (ocupación y edificabilidad) del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "SANTA INÉS PASAJE CARRERA", (...).</p>
---------------------------	--

0132
ciento treinta
y dos

PLANOS Implantación general, cortes de vías, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas, cronograma valorado de obra y ubicación, firmado por el profesional Arq. Juan Carlos Revelo, con fecha julio 2021, en archivo digital.
CONCLUSIÓN: Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito y conforme al título II, capítulo II, Art.3702, numeral 4. Técnicos., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001 del 09 de marzo de 2019, se emite criterio técnico favorable para el proceso de Regularización.

Recomendación:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "SANTA INÉS PASAJE CARRERA", parroquia "Cumbaya", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Firmado digitalmente por
**CHRISTIAN JAVIER
NARANJO COSTALES**

Arq. Christian Javier Naranjo Costales
DELEGADO UNIDAD ESPECIAL "REGULA TU BARRIO"- OFICINA CENTRAL

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	ING. ANDRES SANTACRUZ RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	28/07/21	SANTIAGO ANDRES SANTACRUZ VALLEJO <small>Firmado digitalmente por SANTIAGO ANDRES SANTACRUZ VALLEJO Fecha: 2021.07.28 15:18:16 -05'00'</small>
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	28/07/21	FERNANDO FRANCISCO QUINTANA MOSQUERA <small>Firmado digitalmente por FERNANDO FRANCISCO QUINTANA MOSQUERA Fecha: 2021.07.28 15:14:57 -05'00'</small>
ELABORADO POR:	ARQ. CHRISTIAN NARANJO DELEGADO / RESPONSABLE TÉCNICO	28/07/21	CHRISTIAN JAVIER NARANJO COSTALES <small>Firmado digitalmente por CHRISTIAN JAVIER NARANJO COSTALES Fecha: 2021.07.28 15:19:59 -05'00'</small>