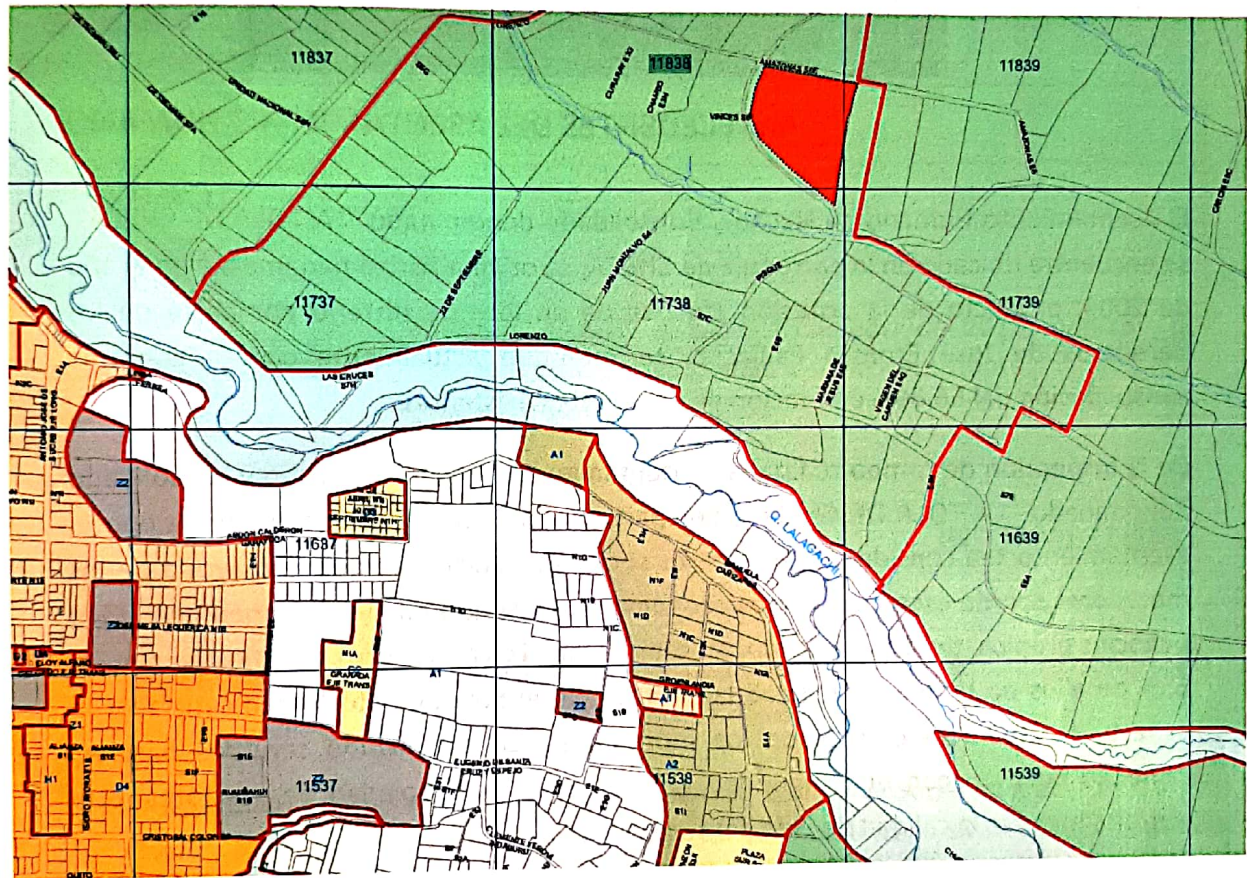


**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA TOLA DE CHECA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 96 ZT  
 INFORME Nº. 19-UERB-OC-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "LA TOLA DE CHECA"**

Parroquia: CHECA  
 Barrio/Sector: LA TOLA  
 Administración Municipal: TUMBACO

— Drenajes	■ Proiec. Beaterio	■ Resid. Urbano 1	■ Resid. Rural 3
□ Lotes	■ Industrial 2	■ Resid. Urbano 2	■ P. Eco/Conser. Patr. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	■ Industrial 3	■ Resid. Urbano 3	■ RUI/Prod. Ganadera
■ Agrícola Resid.	■ Industrial 4	■ Resid. Urbano 1A	■ RUMR
■ Área promoción	■ Parroquial	■ Resid. Urbano IQT	
■ Equipamiento	■ Mueble	■ Resid. Rural 1	



### ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LA TOLA DE CHECA", se encuentra ubicado en la parroquia de CHECA, se origina aproximadamente en el año de 2004, producto de la posesión efectiva de un lote de terreno por parte de los herederos de José Ernesto Paillacho; terreno que actualmente cuenta con una consolidación del 66.66% en función de los 12 lotes existentes.

De la inspección de campo realizada al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "LA TOLA DE CHECA", por parte de la UERB-OC, se recomienda que el asentamiento sea considerado de interés social, en función de que la mayoría de los moradores son de escasos recursos económicos, en su gran mayoría tienen pequeños negocios propios, tiendas de barrio, mecánicas, etc. Los moradores manifiestan que un 65% de ellos no tienen estabilidad laboral, y solo el 50% de ellos logran satisfacer la canasta básica. Solo el 40% de los moradores han conseguido servicios básicos; tampoco cuentan con una seguridad jurídica sobre la propiedad de sus lotes, que permita mejorar la calidad de vida del sector.

Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales durante más de 15 años, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso a la señora Olga Paillacho.

Por lo expuesto se emite criterio socio organizativo favorable para poder continuar con el proceso de regularización.

### INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

<b>ASENTAMIENTO DENOMINADO:</b>	LA TOLA DE CHECA
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sra. Olga Paillacho
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	15 años ✓
<b>CONSOLIDACION:</b>	66.66 % ✓
<b>Nº DE LOTES:</b>	12 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIARIA:</b>	48 ✓
<b>DOCUMENTOS ANEXOS:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acta Asamblea, de fecha 13 de abril del 2018, mediante la cual el asentamiento elige a su representante.</li> <li>• Listado de Copropietarios</li> </ul>

### INFORME LEGAL

MACRO LOTE	
<b>DESCRIPCION DEL INMUEBLE</b>	LOTE DE TERRENO NUMERO OCHENTA Y UNO ✓ CHECA ✓
<b>PARROQUIA</b>	CHECA ✓
<b>CERTIFICADO DE GRAVAMENES</b>	TRAMITE 179100 / CERTIFICADO No. 221451 ✓
<b>FECHA</b>	11 DE JUNIO DE 2018 ✓
	NORTE.- calle de parcelación. ✓

Página 3 de 12

"LA TOLA DE CHECA"

<b>LINDEROS:</b>	SUR.- canal de riego
	ORIENTE.- lote número ochenta y dos, propiedad de José Pio Chicaiza, cerca al medio.
	OCCIDENTE.- canal de riego.
<b>SUPERFICIE:</b>	11.000,00m <sup>2</sup>
<b>PROPIETARIOS:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JOSE ERNESTO PAILLACHO CHICAIZA                  MARIA LUISA SARCHI CONDOR (Cónyuge sobreviviente)</li> </ol>
<b>HEREDEROS:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JOSE ERNESTO PAILLACHO SARCHI</li> <li>2. AIDA MARIA PAILLACHO SARCHI</li> <li>3. JORGE LUIS PAILLACHO SARCHI</li> <li>4. MARIA YOLANDA PAILLACHO SARCHI</li> <li>5. MARIA PATRICIA PAILLACHO SARCHI</li> <li>6. MARIA MAGDALENA PAILLACHO SARCHI</li> <li>7. MARIA OLGA PAILLACHO SARCHI</li> <li>8. MARIA LUCILA PAILLACHO SARCHI</li> <li>9. MARIA GRISELDA PAILLACHO SARCHI</li> <li>10. MARIA ROSA PAILLACHO SARCHI</li> <li>11. MARIA MONICA PAILLACHO SARCHI</li> </ol>
<b>FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES.-</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura celebrada el 9 de junio de 1997, ante el Notario Octava del cantón Quito, Dra. Zoila Medina de Bonilla, inscrita el 25 de junio de 1997, LA señora María Orellana de Andrade Ochoa, a nombre y en representación de la ASOCIACIÓN DE SEÑORAS DE LA CARIDAD DE QUITO, en calidad de Presidente de dicha Asociación VENDE a favor de JOSE ERNESTO PAILLACHO CHICAIZA, casado con MARIA LUISA SARCHI CONDOR, el lote de terreno número ochenta y uno, de una superficie de 11.000m<sup>2</sup>, situado en la parroquia de Checa.</li> <li>1.1. Mediante escritura de Posesión efectiva otorgada el 4 de diciembre del 2003, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, Dr. Fernando Polo, inscrita el 12 de enero del 2004, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante José Ernesto Paillacho Chicaiza, a favor de sus hijos: JOSE ERNESTO PAILLACHO SARCHI, AIDA MARIA PAILLACHO SARCHI, JORGE LUIS PAILLACHO SARCHI, MARIA YOLANDA PAILLACHO SARCHI, MARIA PATRICIA PAILLACHO SARCHI, MARIA MAGDALENA PAILLACHO SARCHI, MARIA OLGA PAILLACHO</li> </ol>

	SARCHI, MARIA LUCILA PAILLACHO SARCHI, MARIA GRISELDA PAILLACHO SARCHI, MARIA ROSA PAILLACHO SARCHI, MARIA MONICA PAILLACHO SARCHI, y como cónyuge sobreviviente María Luisa Sarchi Córdor.
<b>GRAVAMENES Y OBSERVACIONES</b>	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

**CONCLUSIONES:**

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 "LA Tola de Checa" de la parroquia Checa, y conforme al artículo 8, numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	5150033 ✓		
<b>Clave Catastral:</b>	11838 03 001 ✓		
<b>REGULACIONES SEGÚN IRM.</b>			
<b>Zonificación:</b>	A5(A10002-3) ✓		
<b>Lote mínimo:</b>	10000m2 ✓		
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(A) Aislada ✓		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RN/PS) Recursos Naturales / Producción Sostenible ✓		
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural ✓		
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	A2(A1002-35)
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	1000 m2
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(A) Aislada
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR1) Residencial Rural 1

<b>Cambio Clasificación del Suelo:</b>	<b>NO</b>	<b>Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural</b>						
<b>Número de lotes</b>	12 ✓							
<b>Consolidación:</b>	66.66% ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,00% ✓	Aceras	0,00% ✓	Bordillos	0,00% ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	40% ✓	Alcantarillado	40% ✓	Electricidad	40% ✓
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	CALLE S6E Río Amazonas (PÚBLICA) ✓		10.00m ✓	CALLE E4C ✓ CALLE S6F ✓ CALLE E4D ✓		8.00m ✓ 10.00m ✓ 8.00m ✓		
<b>Área Útil de Lotes</b>	25,447,49 ✓		m2.			86.92% ✓		
<b>Área Vías</b>	3.122,17 ✓		m2.			10.66% ✓		
<b>Área de Afectación Vial (Lotes)</b>	270.30 ✓		m2			0.92% ✓		
<b>Área Protección canal de Riego (Lotes)</b>	437,42 ✓		m2			1.50% ✓		
<b>Área bruta del terreno (Área Total)</b>	29.277,38 ✓		m2.			100% ✓		

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Regulación Metropolitana No. 685476 ✓, de fecha 19 de diciembre 2018. ✓</li> </ul> <p><b>PLANOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantación general, cortes de vías y pasajes, cuadro de áreas y linderos, cuadro de resumen de áreas y ubicación, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Parédes con fecha diciembre 2018. ✓</li> <li>1 CD con archivo digital.</li> </ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio N° 714-GP-4122, con fecha 26 de noviembre del 2018, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas ✓</li> </ul>
-----------------------	--

<p><b>INFORME TÉCNICO UERB:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Informe Técnico N° 19-UERB-OC-2018 de fecha 30 de noviembre del 2018, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote.</li></ul> <p><b>INFORMES REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° AMZT-2018-0002921, con fecha 12 de diciembre del 2018, emitido por la Administración Zonal Tumbaco.</li></ul> <p><b>INFORMES DMC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Resolución 580-2018, del fecha 11 de diciembre 2018, del predio N°5150033, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro</li></ul> <p><b>INFORME DMGR:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oficio N° SGSG-DMGR-2018-1132, de fecha 17 de diciembre de 2018 e Informe No.334-AT-DMGR-2018, fecha 17 de diciembre del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li></ul>
--

## CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

## INFORME DE RIESGOS:

- El informe No.334-AT-DMGR-2018, fecha 17 de diciembre del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

### "6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

*La zona en estudio, una vez realizada la actualización del informe técnico al AHHYC "La Tola de Checa" de la Parroquia Checa, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "La Tola de Checa" en general presenta un Riesgo Moderado para todos lotes frente a deslizamientos.
- Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "La Tola de Checa" de la Parroquia Checa presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido

ochfoy  
och

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

- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "La Tola de Checa" es Bajo 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 sugiere que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "La Tola de Checa", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

#### **Nota Aclaratoria**

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

**Medidas Estructurales:** Acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

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

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

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria,

Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)

## **7 RECOMENDACIONES**

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos manifiesta que la calificación de riesgo realizada en este informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva y la consolidación futura.

**Para el riesgo por movimientos en masa:**

- Los propietarios/poseedores de los lotes que fueron excavados y dejaron taludes expuestos y desprotegidos ante los efectos erosivos que causa la intemperie (precipitaciones, viento), deben contratar a un especialista geotécnico para que realice los



estudios técnicos necesarios, como lo establece la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente y su respectiva Guía Práctica (NEC-SE-GC), y determine las alternativas de mitigación del riesgo adecuadas según las características topográficas, geológicas, hidrogeológicas y mecánicas del suelo que conforma los taludes. Los estudios técnicos y diseños de las alternativas de mitigación seleccionadas no deberán ser considerados como requisitos durante la etapa de regularización del asentamiento humano evaluado.

- Una vez concluido el proceso de regularización y titularización individual de los lotes del AHHYC "La Tola de Checa", el propietario de cada predio deberá cumplir lo establecido en las Condiciones generales de edificabilidad para zonas susceptibles a amenazas naturales de la Sección 1.3 (RIESGOS) contemplada en la Ordenanza Metropolitana No. 0127 de 2016, lo cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseedores de los lotes de "La Tola de Checa" no deben realizar excavaciones en el terreno (desbanques de tierra) hasta que culmine el proceso de regularización y se establezca su normativa de edificabilidad específica.

#### **Para el riesgo sísmico:**

- Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente.
- Posterior a la regularización del AHHYC "La Tola de Checa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

#### **Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):**

- Al encontrarse el AHHYC "La Tola de Checa" en una zona de baja amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi y Guagua Pichincha, sus habitantes deben informarse sobre el peligro que representa vivir en esta región, y preparar planes de contingencia comunitarios y articularse con los planes de emergencia de los distintos niveles de gobierno. También es responsabilidad de los habitantes de este asentamiento, y de toda la Parroquia Checa, informarse periódicamente sobre el estado interno de este volcán, solicitando información técnica de la entidad competente de la vigilancia y monitoreo volcánico en el país. Por ahora este volcán se encuentra en estado de reposo y no ha dado señales de reactivación, pero en el futuro podría ocurrir.

- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.
- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica. Acatar las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

#### **Recomendaciones Generales**

- Con el fin de mejorar las capacidades locales de la comunidad para afrontar eventos adversos que puedan suscitarse en el barrio evaluado, se recomienda que cada familia desarrolle su plan de emergencia individual, pero también es importante que se elabore un plan comunitario de emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "La Tola de Checa" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Tumbaco, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias que se realizan dentro del Programa "Quito Listo" que coordina la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.

#### **Cumplimiento de la normativa vigente:**

- De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.
- En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.
- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

- *La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Tola de Checa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

## ÁREAS VERDES

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA TOLA DE CHECA", se acoge a la DISPOSICIÓN REFORMATORIA PRIMERA, establecida en LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, la misma que establece: - "El inciso primero del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformese en el siguiente sentido: "Artículo 424.- Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.""

## VIAS

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LA TOLA DE CHECA" contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 15 años de existencia, con 66.66% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

## OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

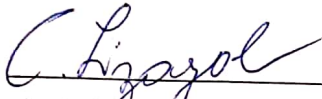
De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "LA TOLA DE CHECA" plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

## SOLICITUD:

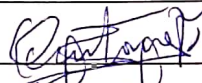
Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de

Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "LA TOLA DE CHECA", parroquia "CHECA", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ARQ. CARLOS LIZARZABURU  
Delegado de la Dirección UERB –  
Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	21/12/2018	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOZER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2018	