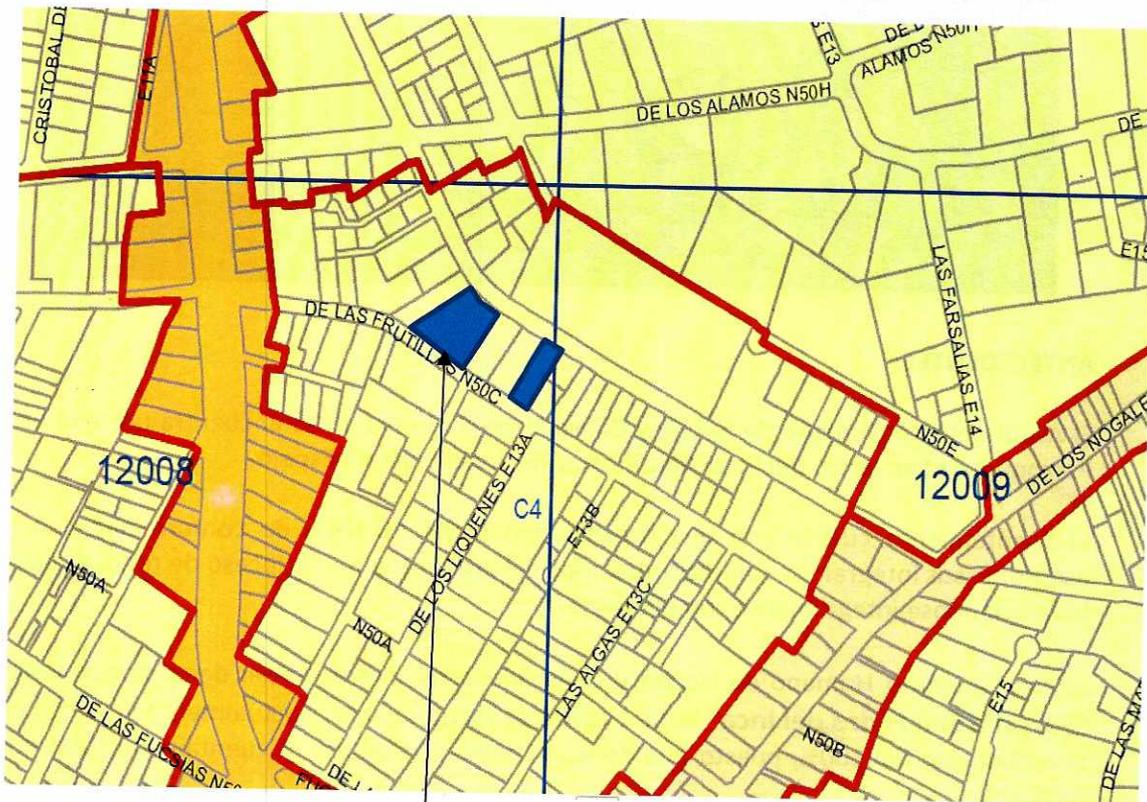


02.19/2018

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA", A
FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 64 AZEE ✓
INFORME No. 010-UERB-AZEE-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "FARSALIA SAN
ISIDRO DEL INCA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

Parroquia: SAN ISIDRO DEL INCA
Barrio/Sector: UNION Y PROGRESO
Administración Zonal: EUGENIO ESPEJO

Uso de Suelo Principal			
	Agrícola Residencial		Industrial 4
	Área promoción		Múltiple
	Equipamiento		Patrimonial
	Industrial 2		Protección Ecológica
	Industrial 3		Protección Beatero
	RNMR		Residencial 2
	RNR		Residencial 3
	Residencial 1		Residencial 1A
	Residencial 1QT		

009-0114
Cualocaborce

BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA"

Página 1 de 11

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



ANTECEDENTES:

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a intervenir, se encuentra ubicado en la Parroquia de San Isidro del Inca, Administración Zonal Eugenio Espejo.

El Asentamiento cuenta con una organización social AD-HOC, de conformidad con las escrituras sus integrantes son copropietarios del predio sujeto al proceso de regularización, beneficiándose íntegramente con el mismo.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **Barrío "Farsalia San Isidro del Inca"** tiene 14 años de asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 100%, puesto que de los 11 lotes existentes, 11 cuentan con soluciones habitables.

SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 26 de Julio del 2018, se considera que la población de este asentamiento ha podido acceder a los servicios básicos, ya que la mayoría de sus propietarios mediante sus propios recursos económicos y durante 14 años de asentamiento han gestionado los mismos.

Se considera que el asentamiento en lo que respecta a servicios básico: agua potable, luz eléctrica y alcantarillado cuentan con el 100%. Así mismo se puede identificar que el asentamiento no cuenta con las obras de infraestructura, tales como calzadas, las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque, cubiertas de zinc y en otros casos losas completamente habitables.

CONCLUSIÓN:

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado es de Interés Social, en razón que dentro del predio a intervenir existen condiciones socioeconómicas no favorables que no han dado paso a satisfacer todas sus necesidades de urbanidad y habitabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 60% pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 40% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 60% tiene sub-empleo, esto evidencia que no existen suficientes recursos económicos en los que vive la población de este asentamiento; esto confluye además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **Barrio "Farsalia San Isidro del Inca"**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios. ✓

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada al desarrollo y planificación integral de la ciudad.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA:	SAN ISIDRO DEL INCA
REPRESENTANTE:	PIEDAD DEL CARMEN CARGUA PROAÑO
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC ✓
NOMBRE DEL BARRIO:	BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA"
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	14 AÑOS ✓
CONSOLIDACIÓN:	100% ✓
NÚMERO DE LOTES:	11 ✓
POBLACIÓN BENEFICIADA:	44 ✓

009-0113
 Ceato fiece

BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA"

Página 3 de 11

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado barrio "Farsalia San Isidro del Inca" se encuentra en el lote de terreno ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LOTE NÚMERO CUATRO SITUADO EN LA PARROQUIA LLANO CHICO

Mediante escritura de compraventa otorgada el 09 de marzo de 2004, ante el Notario doctor Jorge A. Rubio Quinteros, notario del cantón San Miguel de los Bancos, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 02 de abril de 2004, la señora María Manuela de la Cruz Tipantuña, de estado civil casada con Julio Caizaguano, da en venta y perpetua enajenación a favor de:

- Julio Nicolás Caisaguano de la Cruz, de estado civil casado con Eliana Naupari;
- Mery Piedad Caizaguano de la Cruz, soltera;
- Elba Susana Caisaguno de la Cruz, de estado civil casada con Segundo Colimba; y,
- Segundo Manuel Jami de la Cruz, de estado civil casado con Guadalupe Rosero, el lote de terreno número cuatro (No.4) ubicado en la parroquia Llano Chico, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LINDEROS DE ACUERDO A LA ESCRITURA GLOBAL:

Norte: Calle José Félix Barreiro, en once punto veinte metros;
Sur: Calle de las Frutillas, en doce punto noventa metros;
Oriente: Propiedad del señor Manuel Cruz en cuarenta y cuatro punto treinta y seis metros; y,
Oeste: Varios propietarios en cuarenta y cuatro punto setenta y cinco metros.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA GLOBAL: Quinientos treinta y cinco punto ochenta metros cuadrados (535.80m²).

CERTIFICAOO DE GRAVÁMENES		
COPROPIETARIOS	No. CERTIFICADO	FECHA
SEGUNDO MANUEL JAMI DE LA CRUZ, casado	500141	26/11/2018
JULIO NICOLAS CAISAGUANO DE LA CRUZ, casado	500141	26/11/2018
ELBA SUSANA CAISAGUANO DE LA CRUZ, casado	500141	26/11/2018
MERY PIEDAD CAIZAGUANO DE LA CRUZ, soltera	500141	26/11/2018

GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

La vendedora se reserva el derecho de USUFRUCTO VITALICIO del referido inmueble.

NO SE ENCUENTRA HIPOTECADO EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.

ANTECEDENTES LEGALES INMUEBLE SITUADO EN LA PARROQUIA LLANO CHICO

Mediante escritura de compraventa otorgada el 26 de octubre de 1972, ante el Notario doctor Rodrigo Salgado Valdez, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 31 de enero de 1973, los cónyuges Baltazar de la Cruz y María M. Tipantuña, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Segundo Cargua de estado civil casado, el inmueble situado en la parroquia Llano Chico, cantón Quito, provincia de Pichincha.

LINDEROS DE ACUERDO A LA ESCRITURA GLOBAL:

Norte: Camino público;
Sur: Quebrada;
Oriente: Propiedad de Piedad Duque; y,
Oeste: Propiedad de N.N.

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA GLOBAL: Dos mil quinientos metros cuadrados.

POSTERIORMENTE EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO MEDIANTE EXPEDIENTE No. 3307-91.- Concede la autorización de fraccionamiento del lote de terreno de dos mil quinientos metros cuadrados, en dos Macrolotes de las siguientes dimensiones: LOTE NÚMERO (1) DE 1710 metros cuadrados; y, LOTE 2 de 805 metros cuadrados.

POSESIÓN EFECTIVA:

Mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada el 03 de marzo de 2011, ante el notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, doctor Felipe Iturralde Dávalos, se concede la Posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Segundo Hermenegildo Cargua a favor sus hijos María de Lourdes Cargua Proaño; Edgar Ramiro Cargua Proaño; María Celinda Cargua Proaño; Alcides Cargua Proaño; María Yolanda Cargua Proaño; Segundo Guillermo Cargua Proaño; Piedad del Carmen Cargua Proaño; y de la señora Luz María Proaño Cargua, como cónyuge sobreviviente y con derecho a gananciales.

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES		
COPROPIETARIOS	No. CERTIFICADO	FECHA
Señor SEGUNDO CARGUA, casado	500143	26/11/2018

GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTE ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS.

0501112
 C. Estroza

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	241662 ✓ 27523 ✓							
Clave Catastral:	1200806008 1200909001 ✓							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	C4 (C304-70) ✓							
Lote mínimo:	300 M2 ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(C) Continua con retiro Frontal ✓ ✓							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓ ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓ ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fabrica					
		Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11 ✓	NOTA:						
Consolidación:	100 % ✓	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100% ✓	Aceras	100% ✓	Bordillos	100% ✓
		Obras de Infraestructura a Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarilla do	100% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes:	Pasaje E12C ✓ 5,00 m – 5,20 m (Variable)							
Área Útil de Lotes	1752,5 ✓ ✓	m ² .	80,22 % ✓					
Área Faja de Protección de Quebrada Rellena en Lotes	162,38 ✓ ✓	m ² .	7,43 % ✓					
Área de Vías Y Pasajes	157,88 ✓ ✓	m ² .	7,23 % ✓					
Área de Relleno de Quebrada en Lotes	107,29 ✓ ✓	m ² .	4,91 % ✓					
Área de Afectación Vial En Lotes	4,51 ✓ ✓	m ² .	0,21 % ✓					
Área Bruta Del Terreno (Área Total):	2184,56 ✓ ✓	m ² .	100 % ✓					

Lotes por excepción	2 ✓✓	166,48 ✓
	3 ✓✓	144,93 ✓
	4 ✓✓	155,49 ✓
	5 ✓✓	172,81 ✓
	6 ✓✓	146,75 ✓
	7 ✓✓	163,35 ✓
	8 ✓✓	144,88 ✓
	9 ✓✓	178,31 ✓
	11 ✓✓	172,13 ✓

ANEXO TÉCNICO:

INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:

- Oficio N° 0745-DGT-GU-2018 de fecha 21 de noviembre de 2018, que contiene la definición y replanteo vial, emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Administración Zonal Norte.

INFORMES TECNICOS:

- Oficio N° 399-EYESIG, de fecha 20 de noviembre de 2018 que contiene el informe técnico de accidentes geográficos, de fecha 20 de noviembre de 2018.
- Oficio N° SGSG-DMGR-2018-1136 de fecha 17 de diciembre de 2018, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 352 AT-DMGR-2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 17 de diciembre de 2018.
- Oficio N° 695-GP3831 de fecha 6 de noviembre de 2018, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha octubre de 2018.
- Oficio N° DMC-UFAC-16501 DMD Quito, de fecha 12 de diciembre de 2018 que contiene la Resolución No. 584-2018 de fecha 12 de diciembre de 2018 del predio # 241662.
- Cedula Catastra DOCUMENTO # 5822 de fecha 12 de diciembre de 2018 del predio # 27523.
- Informe técnico N° 016 UERB-AZLD-2018, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 14 de diciembre de 2018 emitido por la Arq. Yessica Burbano RT-UERB "La Delicia".

INFORME DE REGULACION METROPOLITANO

- Consulta de Datos de los predios:
 - Informe No. 682821 de fecha 21 de noviembre de 2018
 - Informe No. 678717 de fecha 15 de octubre de 2018.

009-0111
 C. Burbano

	<p>PLANOS Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación y cuadro de áreas, firmado por el Arq. Marlon Menéndez con fecha de diciembre del 2018.</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
--	--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación se cambia: D3 (D203-80), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 80%, COS total: 240%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2 se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación del 100% de más de 36 años de existencia, se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos: Pasaje E12C de 5.00 m \checkmark 5.20 m (Variable), de conformidad al plano objeto de la presente regularización.
- Del informe N° 352-AT-DMGR-2018, de fecha 17 de diciembre de 2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Farsalia" de la Parroquia San Isidro del Inca, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Farsalia" en general presenta un Riesgo Bajo frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que se observaron condiciones físicas en el terreno que no representen amenaza, y las condiciones de exposición son pocas para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños a pérdidas.
- **Riesgo por eventos Sísmicas:** de manera general, todo el AHHYC "Farsalia" presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).
- **Riesgo por fenómenos volcánicos:** el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Farsalia", así como la región norte del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, y Reventador; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Bajo.

Por lo tanto, la DMGR sugiere continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Farsalia" de la Parroquia San Isidro del Inca, ya que siguiendo las recomendaciones

Nota Aclaratoria

El Riesgo identificada es considerada "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacta esperada en caso que dicha riesgo se materialice.

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

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

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

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

7 RECOMENDACIONES

Para el riesgo por movimientos en masa:

- *Se recomienda que especialmente en época invernal, se verifique el buen estado de los sumideros, que permita la adecuada conducción de las aguas lluvias y no existan tapanamientos de los sistemas de alcantarillada.*
- *Los propietarios/poseedores de los lotes que fueran excavados y dejen taludes expuestos y desprotegidos ante las 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 "Farsalia", 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.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseedores actuales de los lotes que conforman el AHHYC "Farsalia" no 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 "Farsalia" 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 Volcánica (caída de ceniza):

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.*
- *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 los habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomiendan 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 "Farsalia" 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 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 de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y*

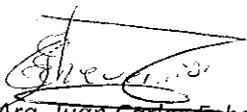
Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.

- 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 "Farsalia" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, 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: BARRIO "FARSALIA SAN ISIDRO DEL INCA" de la Parroquia de San Isidro del Inca, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


 Arq. Juan Carlos Echeverría
 Coordinador "UERB"-La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	14/12/2018	
ELABORADO POR:	ARQ. YESSICA BURBANO RESPONSABLE TECNICO	14/12/2018	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	14/12/2018	

00000109
 Cifomano