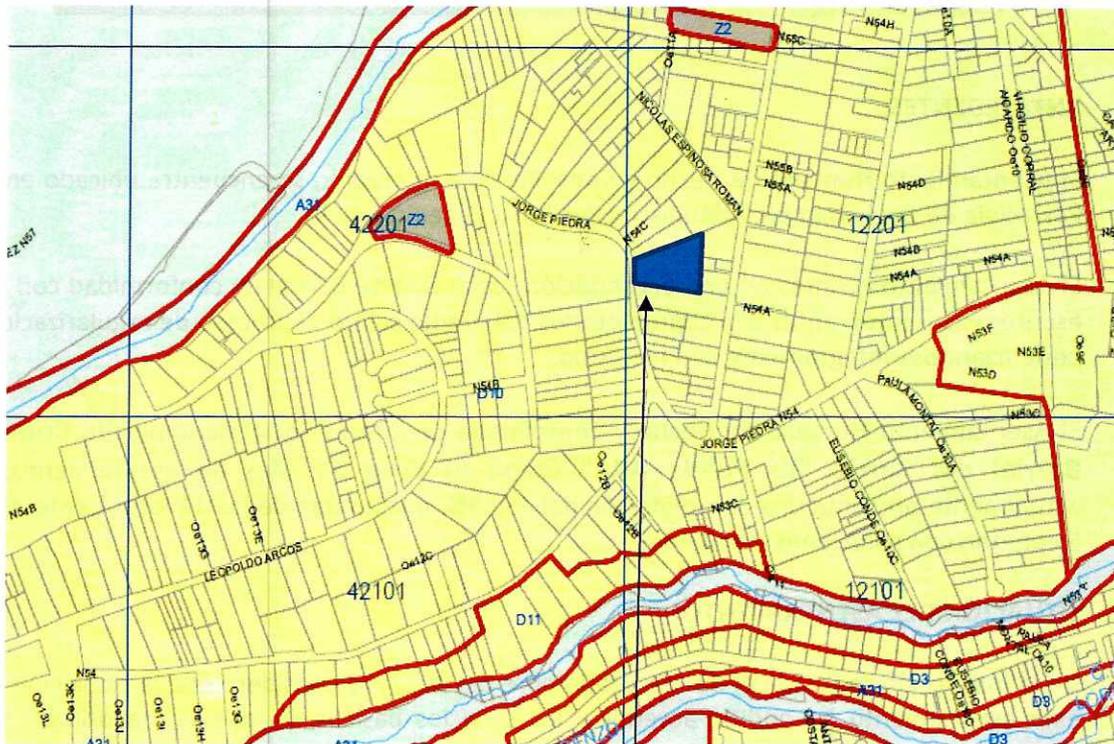


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS  
 SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA  
 ALTA" ETAPA III, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE N° 60 AZEE  
 INFORME No. 007-URB-AZEE-SOLT-2018**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS  
 SOCIAL DENOMINADO COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA"  
 ETAPA III, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**  
 Parroquia: COCHAPAMBA  
 Barrio/Sector: LA PULIDA  
 Administración Zonal: EUGENIO ESPEJO

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Industrial 4	RNR	Residencial 2
Area promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	Residencial 1A
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1QT	
Industrial 3	Protección Beatero		

COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA III

009.0085  
 Ochoa y Cía

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES:

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

El Asentamiento cuenta con una organización social Comité Barrial 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 **Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta" Etapa III** tiene 24 años de asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 45,45%, puesto que de los 11 lotes existentes, 5 cuentan con soluciones habitables.

### SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 02 de Septiembre del 2017, 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 24 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 55% pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 45% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 55% tiene sub-empleo, esto evidencia que no existen suficientes recursos económicos en los que vive la población de este asentamiento; esto confluente además que las personas que integran el Barrio no tengan una vida digna.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **Comité Barrial del Barrio "La Pulida Alta" Etapa III**, 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.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	EUGENIO ESPEJO ✓
<b>PARROQUIA:</b>	COCHAPAMBA ✓
<b>REPRESENTANTE:</b>	SORAYA SAMBACHE
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ BARRIAL ✓
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA III ✓
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	24 AÑOS ✓
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	45,45% ✓
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	11 ✓
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	44 ✓

004-084  
 Ochofo y cuarenta

COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA III

Página 3 de 10

## INFORME LEGAL

### ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-

#### LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO DIEZ, SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA

Mediante escritura pública de compraventa, otorgada el 23 de octubre de 1985, ante la notario décimo segundo del cantón Quito, doctor Jaime Nolvos Maldonado, inscrita el 7 de noviembre de 1985 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, la señora Raquel Cuadrado viuda de Swanberg, legalmente representada por el señor James Fredy Swanberg Cuadrado, casado, da en venta y perpetua enajenación, a favor de los señores cónyuges JOSE MUÑOZ VALVERDE y MARIA ASUNCIÓN PILLAJO DE MUÑOZ, un lote de terreno signado con el número diez, de la lotización La Pulida, ubicado en la parroquia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### LINDEROS Y SUPERFICIE DE ACUERDO A LA ESCRITURA:

**Lindero Norte:** Lotes ciento diez y nueve y ciento doce de la lotización la Pulida;  
**Lindero Sur:** Lote ciento nueve de la lotización la Pulida;  
**Lindero Este:** Lote ciento once de la lotización la Pulida;  
**Lindero Oeste:** camino de la lotización la Pulida.

**SUPERFICIE TOTAL SEGÚN ESCRITURA GLOBAL:** 3385m<sup>2</sup> (tres mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados)

#### VENTA POSTERIOR:

1. Mediante escritura pública de compraventa, otorgada el 11 de febrero de 1994, ante el notario décimo sexto del cantón Quito, doctor Gonzalo Román Chacón, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 11 de noviembre de 1994, los señores cónyuges José Muñoz Valverde y María Asunción Pillajo de Muñoz, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores **EDUARDO PATRICIO PAREDES PÉREZ y ANA LUCIA CABEZAS**, el 100%, de los derechos y acciones fincados en un lote de terreno signado con el número ciento ochenta, de la lotización La Pulida, ubicado en la parroquia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### POSESIÓN EFECTIVA:

Mediante Acta Notarial de Posesión efectiva, otorgada el 29 de octubre de 2009, ante el notario vigésimo segundo suplente del cantón Quito, doctor Wilson López Andrade, inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de noviembre de 2009, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el señor José Muñoz Valverde, a favor de **Ana María Muñoz Pillajo; Josefina Muñoz Pillajo; Oswaldo Muñoz Pillajo; Jorge Muñoz Pillajo; Laura Muñoz Pillajo; Clara María Muñoz Pillajo; y, Juan Eduardo Muñoz Pillajo.**

CERTIFICADO DE GRAVAMENES COMO INMUEBLE (LOTE)		
PROPIETARIOS	CERTIFICADO NÚMERO	FECHA
CÓNYUGES EDUARDO PATRICIO PAREDES PÉREZ Y ANA LUCIA CABEZAS	332875	20/08/2018 ✓
CÓNYUGES JOSÉ MUÑOZ VALVERDE y MARÍA ASUNCIÓN PILLAJO DE MUÑOZ	332875	20/08/2018 ✓

**INFORME TÉCNICO**

Nº de Predio:	242236 ✓							
Clave Catastral:	1220108022 ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D10 (D203-50) ✓							
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup> ✓							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre Línea de Fabrica ✓							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2 ✓							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano ✓ ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	-----					
	NO	Lote mínimo:	-----					
		Formas de Ocupación:	-----					
		Uso principal del suelo:	-----					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes	11	NOTA:						
Consolidación:	45.45 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	N/A ✓	Bordillos	N/A ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100% ✓	Alcantarillado	100% ✓	Energía eléctrica	100% ✓
Anchos de vías y Pasajes:	Pasaje Oe11A ✓ Pasaje N54D ✓	5.00 m – 5.07 m (Variable) ✓ 3.50 m -5.25 m (Variable) ✓						
Área Útil de Lotes:	2842.87 m <sup>2</sup> ✓	85.25% ✓						
Área de Vías y Pasajes	491.71 m <sup>2</sup> ✓	14.75% ✓						
Área bruta del terreno (Área Total):	3334.58 m <sup>2</sup> ✓	100% ✓						

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio Nº 0682-DGT-GU-2018 ✓ de fecha 16 de octubre de 2018, que contiene el informe de definición y replanteo vial, emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Administración Eugenio Espejo.</li> </ul>
	<b>INFORMES TECNICOS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio Nº 681-GP-3552 de fecha 10 de octubre de 2018, que contiene el</li> </ul>

	<p>Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de fecha octubre de 2018. ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° SGSG-DMGR-2018-1042 de fecha 15 de noviembre de 2018, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° 321-AT-DMGR-2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con fecha 15 de noviembre de 2018. ✓</li> <li>• Oficio N° DMC-UFAC-14949 de fecha 28 de noviembre de 2018 emitido por La Unidad Gestión Catastral Asentamientos Humanos de Hecho el actual contiene la cedula catastral # 5556 de fecha 27 de noviembre de 2018. ✓</li> <li>• Informe técnico N° 0015 UERB-AZEE-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 28 de noviembre de 2018, suscrito por la Arq. Yessica Burbano RT-UERB "La Delicia". ✓</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informe No. 676691 de fecha de 26 septiembre de 2018. ✓</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Tito Mesias Tello Pilapaña con fecha noviembre de 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 mantiene a: D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m<sup>2</sup>, Número de pisos 3, COS planta baja: 50% COS total: 150% se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso principal: (RU) Residencial Urbano 2. ✓
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Comité Pro mejoras "La Pulida Alta" Etapa III contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 45.45% de más de 24 años de existencia, se aprueban las vías y pasajes con los siguientes anchos: Pasaje Oe11A 5.00 m – 5.07 m (Variable), Pasaje N54D 3.50 m – 5.25 m (Variable) de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

- La obra a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado COMITÉ PRO MEJORAS “LA PULIDA ALTA” ETAPA III es la siguiente: calzadas 100%. ✓
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco años, de conformidad al cronograma de obras presentado por El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado COMITÉ PRO MEJORAS “LA PULIDA ALTA” ETAPA III. ✓
- Del informe N° 321-AT-DMGR-2018, de fecha 15 de noviembre de 2018 emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos se desprende que: ✓

#### **“6 CALIFICACION DEL RIESGO**

*La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “La Pulida Alta III” de la parroquia Cochapamba, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:*

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “La Pulida Alta III” en general presenta un Riesgo Moderado para los lotes expuestos frente a movimientos en masa.

***Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “La Pulida Alta III” de la parroquia Cochapamba presenta condiciones de Riesgo Moderado, debido 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 Pulida Alta III” es Riesgo Moderado 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 Pulida Alta III” de la parroquia Cochapamba, para lo cual, una vez concluida dicha proceso, sus habitantes deberán cumplir las recomendaciones que se describen en este informe, lo cual contribuirá a reducir el riesgo identificado 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 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, 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.)*

082  
Ochoa y Ochoa

COMITÉ BARRIAL DEL BARRIO “LA PULIDA ALTA” ETAPA III

Página 7 de 10

**Medidas No estructurales:** Desarrolla del canacimiento, 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 donde se pretendan generar desbanques, 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 Pulida Alta III", 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, la cual incluye los estudios técnicos y diseños de obras de mitigación mencionadas en el párrafo anterior.
- Los propietarios/poseedores de los lotes de "La Pulida Alta III" 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 Pulida Alta III", 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 Pulida Alta III" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Guagua Pichincha y Pululahua, 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 Cochapamba, 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 Pulida Alta III" 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 Lista" 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

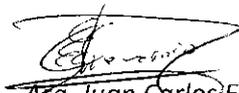
Territorial, (PMDOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q.

- Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usas 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 Barria deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "La Pulida Alta III" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."

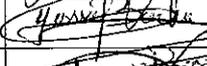
### SOLICITUD

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 El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "LA PULIDA ALTA" ETAPA III, de la Parroquia Cochapamba, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADD RESPONSABLE LEGAL	13/12/2018	
ELABORADO POR:	ARQ. YESSICA BURBAND RESPONSABLE TÉCNICO	13/12/2018	
ELABORADO POR:	GABRIEL BEDON RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	13/12/2018	