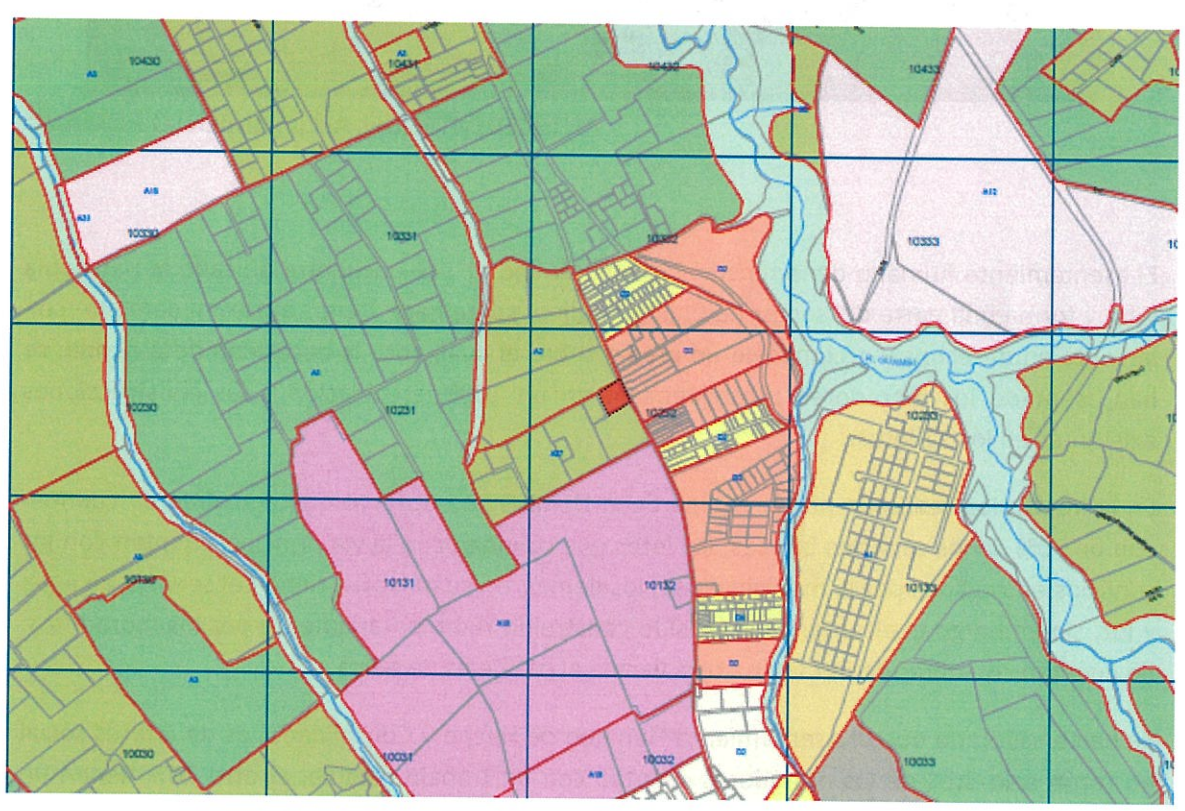


0101
ciento
uno

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "CHAUPI MOLINO III", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

EXPEDIENTE Nº 83 ZT
INFORME Nº. 16-UERB-OC-SOLT-2017

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO:

"CHAUPI MOLINO III"

Parroquia: PIFO
Barrio/Sector: CHAUPI MOLINO
Administración Municipal: TUMBACO

Drenajes	Protec Beaterio	Resid Urbano 1	Resid Rural 2
Lotes	Industrial 2	Resid Urbano 2	P. Eco/Conser. Patri. N
USO_RUQ_VI	Industrial 3	Resid Urbano 3	RNI/Prod. Sostenible
Agrícola Resid.	Industrial 4	Resid Urbano 1A	RNNR
Area promocion	Patrimonial	Resid Urbano 1QT	
Equipamiento	Multiple	Resid Rural 1	

Handwritten signature



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento humano denominado “Chaupi Molino III”, se encuentra ubicado la parroquia Pifo, y forma una parte del sector de Chaupi Molino, surge hace 7 años aproximadamente con la venta en derechos y acciones de un predio sobre el cuál, ante la necesidad de vivienda, se han asentado los moradores consolidándolo en un 100% en relación a las construcciones existentes en los 11 lotes.

En la inspección realizada por el equipo de la UERB-OC se observó que actualmente cuentan con un 70% de los servicios básicos; los lotes que colindan con la vía principal cuentan con los servicios entregados por la municipalidad, los demás, en su mayoría, tienen el servicio de agua y luz, sin embargo el alcantarillado ha sido construido rudimentariamente por los moradores; no cuentan con obras de infraestructura ya que el pasaje es de tierra.

Se ha considerado que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, es de interés social en razón solo 30% de los moradores cuentan con un trabajo estable, el otro 70% tienen un trabajo informal, cuentan con pequeños negocios o se dedican a la construcción lo que impide que puedan cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación, salud, vivienda.

El Asentamiento no cuenta con una organización social, sin embargo se han organizado para conformar una directiva AD-HOC, con el objetivo principal de poder contar con una seguridad jurídica, que les permitirá completar los servicios básicos y obras de infraestructura, para

mejorar la calidad de vida de los moradores, para lo cual han nombrado a la Sra. María Manuela Vega como representante del proceso de regularización.

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

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	CHAUPI MOLINO III
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARÍA MANUELA VEGA
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 AÑOS
Nº DE LOTES:	11 LOTES
No. COPROPIETARIOS	3
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	44
CONSOLIDACIÓN:	100 %
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> • Acta de Asamblea, de fecha 10 de noviembre del 2017. • Listado de copropietarios.

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "CHAUPI MOLINO III"

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Chaupi Molino III", se encuentra asentado sobre un macro lote producto de una sentencia de Prescripción Adquisitiva de dominio, situado en la Parroquia Pifo, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición.

LINDEROS:

NORTE.- En la longitud de 58.50mts., con propiedad de la Sra. Mónica Terneus.

SUR.- En la longitud de 59.60mts., con el pasaje de ingreso de la propiedad de la Sra. Ángela María Flores Rea, que separa los terrenos de Juan Manuel Haro.

ESTE.- En 52.20mts. con carretero denominado Francisco Orellana antes y actualmente de nombre Ignacio Fernández Salvador, camino antiguo Puenbo – Pifo.

OESTE.- En 55 mts., con propiedad de la señora Ángela María Flores Rea.

SUPERFICIE.- 3.165,85m2

PROPIETARIOS:

1. LUIS ANIBAL ALQUINGA ESPINOZA Y MARIA MANUELA VEGA CONLAGO
2. MARTHA BEATRIZ ALQUINGA ESPINOSA
3. ANA MARIA ESPINOSA HARO

FORMA DE ADQUISICION DEL LOTE DOS Y VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES.-

1. Mediante escritura celebrada el 1 de noviembre de 2016, ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Dr. Juan Carlos Morales Lasso, inscrita el **10 de enero de 2017**, Ana María Espinosa Haro, VENDE a favor de LUIS ANIBAL ALQUINGA ESPINOZA Y MARIA MANUELA VEGA CONLAGO, el 10% de derechos y acciones sobre el lote situado en el barrio denominado Chaupimolino en la parroquia de Pifo.
2. Mediante escritura celebrada el 3 de julio de 2017, ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, Dr. Juan Carlos Morales Lasso, inscrita el **28 de julio de 2017**, Ana María Espinosa Haro, VENDE a favor de MARTHA BEATRIZ ALQUINGA ESPINOZA soltera, el 10% de derechos y acciones sobre el lote situado en el barrio denominado Chaupimolino en la parroquia de Pifo.
3. Mediante Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 12 de diciembre de 2008, protocolizado en la Notaría Trigésima Quinta del cantón Quito, Dr. Héctor Vallejo, el 31 de marzo de 2009, inscrita el **07 de diciembre de 2010**, Se adjudica mediante sentencia a favor de la señora ANA MARIA ESPINOSA HARO, el lote de terreno de una superficie de TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS OCHENTA Y CINCO DECIMETROS, en la parroquia Pifo, Barrio Chaupimolino del canton Quito, provincia de Pichincha.

CERTIFICADO DE GRAVAMENES

DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO	
PARROQUIA	PIFO	
CERTIFICADO	C440370334001	
FECHA	10/11/2017	
OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR Con fecha 24 de febrero de 1993, se inscribe la demanda de prescripción extraordinaria, propuesta por Juan Manuel Haro Casahualpa, en contra de los herederos de Melchor Haro.	
No.	PROPIETARIOS	PORCENTAJE
1	LUIS ANIBAL ALQUINGA ESPINOZA Y MARIA MANUELA VEGA CONLAGO	10
2	MARTHA BEATRIZ ALQUINGA ESPINOSA, soltera	10
3	ANA MARIA ESPINOSA HARO, casada con disolución de la sociedad conyugal	80
	TOTAL	100

OBSERVACIONES:

ACTA DE MEDIACIÓN.-

Con fecha 7 de Diciembre de 2017, en el Centro de Mediación y Negociación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se realizó una mediación donde se suscribió entre las partes un Acta de Acuerdo No. CMN-473-2017-UMT, mediante el cual la señora Ana María Espinosa Haro se compromete en transferir los lotes regularizados a favor de las siguientes personas:

- El lote No. 1 se compromete a transferir al señor Segundo Wilson Alquina Espinosa;
- El lote No. 2 se compromete a transferir al señor José Rafael Alquina Espinosa;
- El lote No. 3 se compromete a transferir a la señora Blanca Susana Alquina Espinosa;
- El lote No. 8 se compromete a transferir al señor Edison Roberto Alquina Espinosa;
- El lote No. 10 se compromete a transferir al señor Juan Carlos Alquina Espinosa.
- El lote No. 11 se compromete a transferir al señor Marco Vinicio Alquina Espinosa

CONCLUSION.-

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Chaupi Molino III", se encuentra asentado sobre un macro lote de Superficie 3.165,85 m², ubicado en la parroquia

Revisado

Piño del Cantón Quito.

Adquirido mediante Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio por ANA MARIA ESPINOSA HARO, dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 12 de diciembre de 2008, protocolizado en la Notaría Trigésima Quinta, Dr. Héctor Vallejo el 31 de marzo de 2009, inscrita el 07 de diciembre de 2010, el lote de terreno de una superficie de 3.165m², ubicado en la parroquia Piño, Barrio Chaupi Molino del cantón Quito, provincia de Pichincha.

Posteriormente se realizaron ventas en derechos y acciones mediante escrituras legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad, así como acuerdos de mediación para transferir varios lotes regularizados a favor de sus hijos.

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad con los copropietarios y las formas de adquisición del macro lote, conforme al artículo 8, y el numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5782362		
Clave Catastral:	10232 04 006		
REGULACIONES SEGÚN IRM.			
Zonificación:	A37 (A1002-35 (VU))		
Lote mínimo:	1000 m ²		
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada		
Uso principal del suelo:	(AR) Agrícola Residencial		
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D1(D202-80)
	SI	Lote mínimo:	200 m ²
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre Línea de Fábrica
		Uso principal del suelo:	(RR1) Residencial Rural 1
Cambio Clasificación	NO	Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural	

0098

noventa
y ocho

del Suelo:								
Número de lotes	11 ✓							
Consolidación:	100%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0% ✓	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	70% ✓	Alcantarillado	70% ✓	Electricidad	70% ✓
Anchos de vías y Pasajes	Calle N3 (Pública)		14.00 m	Pasaje Oe4J		3.50m		
				Pasaje Oe4K		Variable 3.36m - 3.54m		
Área Útil de Lotes		2.636,26	m2. ✓				83.27 %	✓
Área de Pasajes.		251,52	m2 ✓				7.94 %	✓
Área de Protección Canal de Riego (LOTES)		278,18	m2 ✓				8.79 %	✓
Área bruta del terreno (Área Total)		3.165,96	m2. ✓				100.00 %	✓

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	5 ✓	169.53 ✓

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe de Regulación Metropolitana N° 646353, de fecha 13 de Diciembre del 2017. ✓ <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantación general / Ubicación / Cortes del terreno / Cortes de vías / Cronograma de obras / Cuadro de Áreas y Linderos / Resumen de áreas, firmado por la profesional Arq. Jacqueline Paredes, con fecha Diciembre 2017. ✓ 1 CD con archivo digital. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 954-GP004911, con fecha 29 de Noviembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. ✓
-----------------------	--

df #

<p>INFORME TÉCNICO UERB:</p> <ul style="list-style-type: none">Informe Técnico N° 16-UERB-OC-2017 de fecha 08 de Noviembre del 2017, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. <p>INFORME REPLANTEO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N°AMZT-2017-0001319, con fecha 02 de Junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Tumbaco. <p>INFORMES DMC:</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio DMC-UFAC-13664, de fecha 11 de Diciembre de 2017 que determina que el predio no procede por Ordenanza Metropolitana 126. <p>INFORME DMGR:</p> <p>Oficio N° SGSG-DGMR-AT-2017-1330, de fecha 19 de Diciembre del 2017 e Informe No. 295-AT-DMGR-2017, fecha 19 de Diciembre del 2017, aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</p>

CONCLUSIONES:

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

- El Art. 30 de la Constitución de la República 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."

RIESGOS

- El informe No.295-AT-DMGR-2017, fecha 19 de Diciembre del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de gestión de Riesgo establece que :

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Chaupi Molino III" de la Parroquia Pifo, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC "Chaupi Molino III" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes frente a movimientos de remoción en masa. Esto debido a que no se observaron condiciones físicas en el terreno que representen amenaza, ni tampoco condiciones de exposición, para que ocurran movimientos en masa que puedan ocasionar daños o pérdidas.

0097
noventa
y siete

- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Chaupi Molino III" de la Parroquia Pifo presenta condiciones de Riesgo Alto 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 "Chaupi Molino III" de la Parroquia Pifo, así como la región oriental 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 que es **Factible** continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Chaupi Molino III", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

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

Para el riesgo por movimientos en masa:

- Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada para prevenir la erosión del suelo y arrastre de material que pueda afectar a viviendas y asentamientos humanos ubicados en cotas inferiores.

[Handwritten signature]

- *Adicionalmente, al existir un canal de riego que atraviesa transversalmente el barrio, se deberá contar con medidas de seguridad necesarias para evitar que personas caigan al canal, especialmente niños; para ello se recomienda colocar una cerca a lo largo del canal (en caso de no existir); además, se deberá realizar mantenimiento preventivo y limpieza del canal para evitar la acumulación de sedimentos, basura o escombros que puedan obstruirlo y ocasionar desbordamientos; y en el caso de existir fisuras en el canal, se deberá impermeabilizarlo.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios 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 regulación constructiva específica que deberá constar en sus Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Chaupi Molino III", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Chaupi Molino 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):

- *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.*

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*

0096
noventa y
seis

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 "Chaupi Molino III Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para todos los lotes, de A37 (A1002-35 (VU)); Lote mínimo 1000m; (A) Aislada; (AR) Agrícola Residencial; a D1(D202-80), Lote mínimo 200m², (D) Sobre Línea de Fabrica, (RR1) Residencial Rural 1. Adicionalmente se mantiene la Clasificación del Suelo en (SRU) Suelo Rural

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se considera el lote 5 como excepción ya que no tienen el área mínima. ✓

VIAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "CHAUPI MOLINO III", contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 7 años de existencia, con 100% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto. H
of 8

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

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

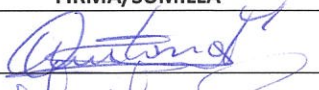
SOLICITUD:

- 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: "CHAUPI MOLINO III", parroquia "Pifo", 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	21/12/2016	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOECER RESPONSABLE TÉCNICO	21/12/2016	