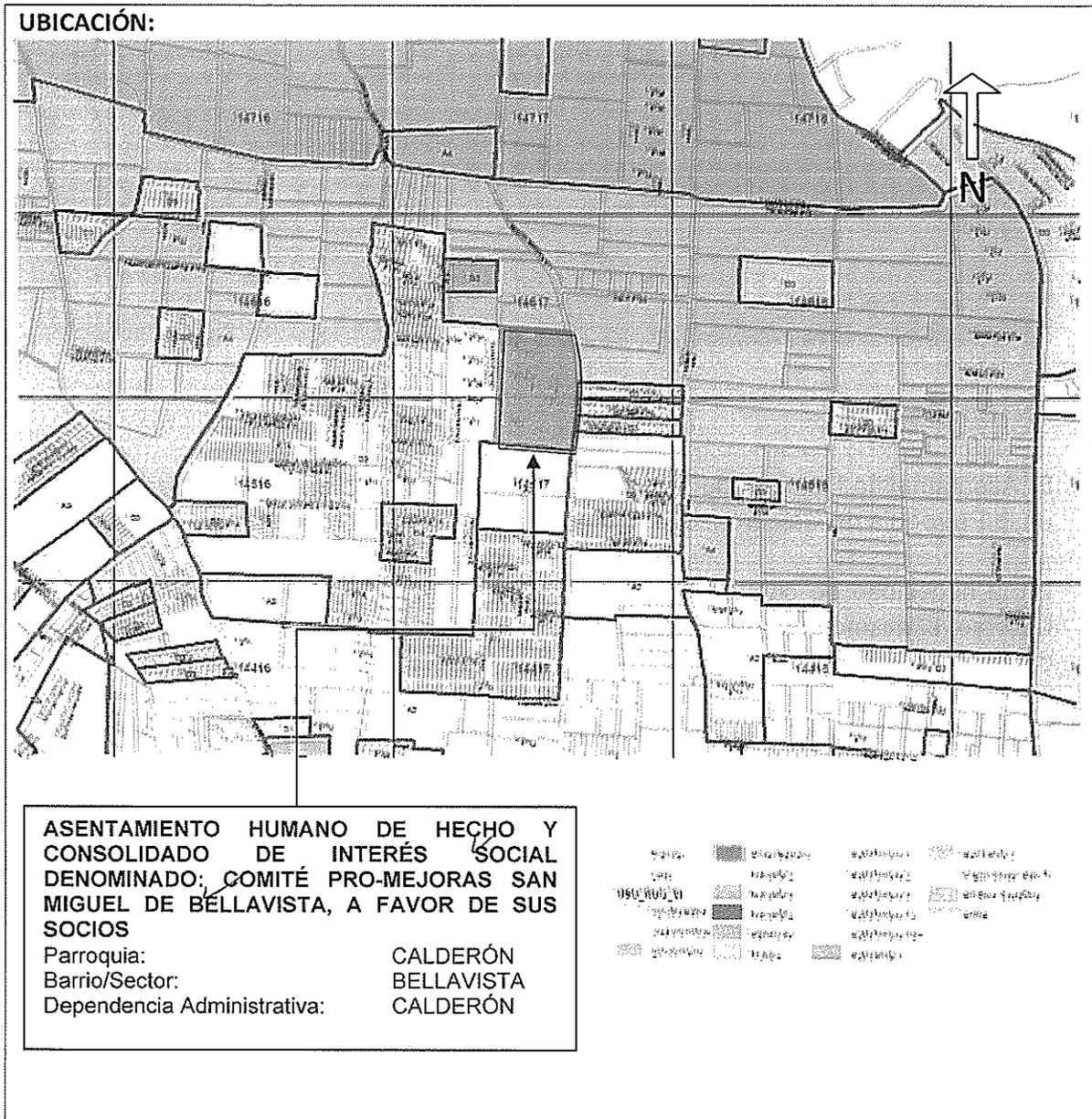
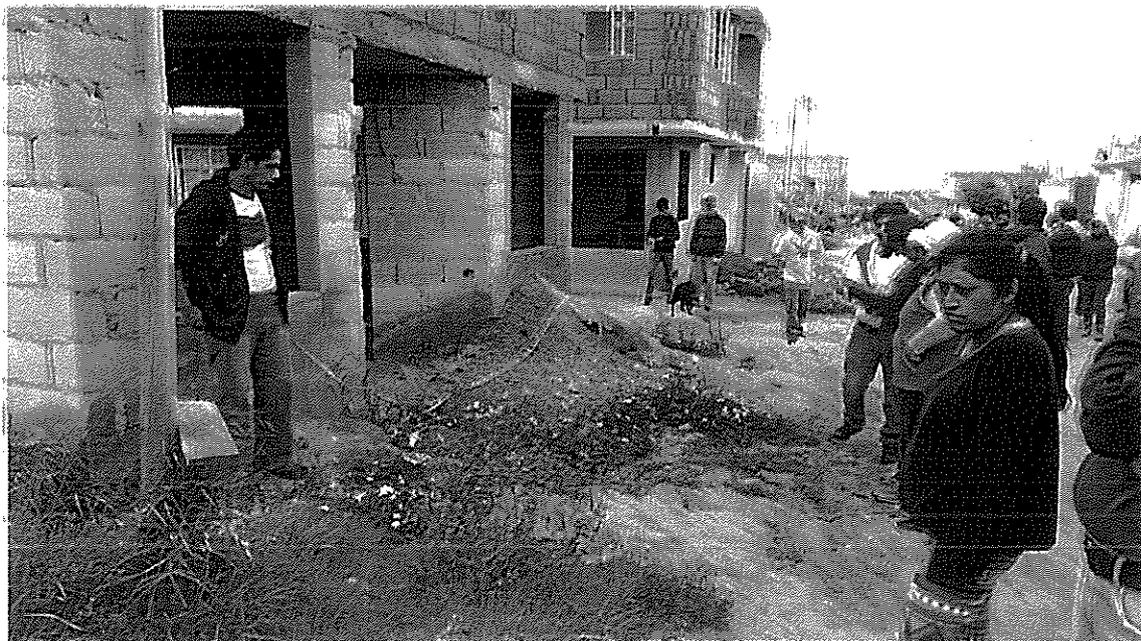


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL  
 DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS SAN MIGUEL DE BELLAVISTA, A FAVOR DE  
 SUS SOCIOS**

EXPEDIENTE Nº 205-C ✓  
 INFORME Nº 004-UERB-AZCA-SOLT-2017



## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES:

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

En la necesidad de contribuir de manera eficaz al barrio, conforman un Comité Pro Mejoras, el mismo que fue aprobado mediante Acuerdo N°. 375, de fecha 10 de enero de 2007.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado **COMITÉ PRO-MEJORAS SAN MIGUEL DE BELLAVISTA**, tiene 40 años de asentamiento, y actualmente presenta una consolidación del 57.50%, puesto que de los 120 lotes existentes, 69 de estos cuentan con viviendas habitadas.

### SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

De la inspección realizada el 18 de octubre de 2016, se considera que la población de este asentamiento no ha podido acceder a obras de infraestructura y servicios básicos, ya que la mayoría de sus socios carecen de recursos económicos.

Se considera que el Asentamiento en lo que respecta a servicios básicos, cuenta con el 30% de agua potable y energía eléctrica, alcantarillado al 0%. En relación a las obras de infraestructura, no cuenta con calzadas, bordillos y aceras. Las viviendas son en su mayoría de una planta, construidas con bloque y aún se encuentra en obra gris.

**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 vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura conforme con el análisis realizado, además las personas manifiestan en un 60% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 30% de la población del asentamiento tienen estabilidad laboral; y el otro 70% no tienen un empleo estable ni seguro, por lo que genera dificultad para acceder a satisfacer las necesidades humanas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población de 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 **COMITÉ PRO-MEJORAS SAN MIGUEL DE BELLAVISTA**, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso regularización que lleva a cabo la Unidad Especial Regula Tu Barrio, considerando que aunque el predio se encuentra en zona rural dentro del Distrito Metropolitano, las características del suelo ya no son agrícolas; puesto que en la actualidad dicha propiedad es utilizado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado por una necesidad de contar con una vivienda.

Con el proceso de regularización se busca incorporar al Asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios básicos e infraestructura.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	CALDERÓN
<b>PARROQUIA:</b>	CALDERÓN
<b>REPRESENTANTE:</b>	LUIS PULIALES
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	COMITÉ PRO-MEJORAS
<b>NOMBRE DEL BARRIO:</b>	SAN MIGUEL DE BELLAVISTA
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 AÑOS
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	57.50%
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	120
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA:</b>	480



## ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:

- Pedido de regularización por parte de la directiva, recibido en la UERB-AZCA el 22 de abril de 2016 (ANEXO SOLICITUD).
- Acuerdo Nro. 375, de fecha 10 de enero de 2007 que reconoce a la Organización Social (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Oficio de CODENPE, 06 de junio de 2013 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Copia de aprobación de los Estatutos por parte de la Secretaría de CODENPE adscrita a la Presidencia de la República sin fecha. (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Copia del registro de la Directiva en la Secretaría Nacional de Gestión de la Política oficio N°. SNGP-SPI-2015-0046-OF de fecha 13 de agosto de 2015 (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).
- Listado de socios (ANEXO SOCIO ORGANIZATIVO).

## INFORME LEGAL

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-</b>	<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-</b>  a.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 27 de marzo de 2015 ante el doctor Alex Mejía Viteri Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 17 de marzo de 2016, los cónyuges señores Ángel María Morales Monta y María Victoria Quisilema Ushiña, dieron en venta a favor del <b>Comité Pro-Mejoras Barrio San Miguel de Bellavista</b> , los lotes de terreno signados con los números UNO y DOS, ubicados en el sector de Bellavista, de la parroquia Calderón de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, los cuales fueron producto de la autorización de Subdivisión Número once guión cinco tres tres tres uno cinco cuatro guión uno (11-5333154-1) de fecha 28 de marzo del 2011, protocolizada el 22 de junio del 2011 ante el doctor Alfonso di Donato Salvador, Notario Trigésimo Cuarto del cantón Quito inscrita el 25 de agosto del 2011.  b.- La escritura mencionada anteriormente, fue aclarada y ratificada mediante escritura pública otorgada el 30 de diciembre
---	--

	<p>del 2015, ante el doctor Alex Mejía Viteri Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 17 de marzo de 2016. Aclaratoria en razón de que el señor Ángel María Morales Monta adquirió de estado civil casado con la señora María Victoria Quisilema Ushiña, y además en cuanto a los linderos generales del predio.</p> <p>c.- Posteriormente, las escrituras mencionadas anteriormente, fueron aclaradas y ratificadas mediante escritura pública otorgada el 28 de noviembre del 2016, ante el doctor Alex Mejía Viteri Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de diciembre de 2016. <u>Aclaratoria en cuanto a la nulidad de subdivisión de los lotes UNO y DOS.</u></p>
<b>LINDEROS Y SUPERFICIE GENERALES DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA.-</b>	<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE GENERALES DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA.-</b></p> <p><b>POR EL NORTE.-</b> Con terrenos de Melchor González;</p> <p><b>POR EL SUR.-</b> Con terreno de Amable Simbaña;</p> <p><b>POR EL ESTE.-</b> Con carretera vecinal; y,</p> <p><b>POR EL OESTE.-</b> Con carretera de Hacienda Bellavista.</p>
<b>SUPERFICIE</b>	TRES HECTÁREAS Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (39.734m <sup>2</sup> ).

CERTIFICADO DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)		
PROPIETARIO	CERTIFICADO	FECHA
COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO "SAN MIGUEL DE BELLAVISTA"	C50011163001	06/03/2017
<p><b>GRAVAMENES.-</b></p> <p>Del certificado emitido por el Registrador de la propiedad del Distrito Metropolitano de Quito se desprende que el lote objeto del presente informe se encuentra libre de gravámenes; es decir, no está hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar.</p>		

**CONCLUSIÓN:**

- La presente información se la obtuvo de la documentación legal que constan en el expediente.



## RECOMENDACIÓN.-

- De conformidad con el análisis jurídico de toda la documentación legal perteneciente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras Barrio SAN MIGUEL DE BELLAVISTA que consta en el expediente se ha justificado legalmente la propiedad, por lo cual recomiendo continuar con el proceso de Regularización.

## INFORME TÉCNICO

<b>Nº de predio:</b>	5333154							
<b>Clave catastral:</b>	14617 01 005							
<b>REGULACION SEGÚN IRM:</b>								
<b>Zonificación:</b>	A4(A5002-5)							
<b>Lote mínimo:</b>	5000 m2							
<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>	<b>D3 (D203-80)</b>					
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	<b>200 m2</b>					
		<b>Formas de Ocupación:</b>	<b>(D) Sobre línea de fábrica</b>					
		<b>Uso principal del suelo:</b>	<b>(RR1) Residencial rural 1</b>					
<b>Cambio de clasificación del suelo:</b>	<b>NO</b>	<b>(SRU) Suelo Rural</b>						
<b>Número de lotes:</b>	120							
<b>Consolidación:</b>	57,50 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	30%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	30%
<b>Anchos de vías y pasajes:</b>	Calle N11A 10.00 m. Calle N11B 10.00 m. Pasaje A1 6.00 m. Pasaje A2 6.00 m.			Calle E12 8.00 m. Calle E12A 10.00 m. Calle E12B 8.00 m. Calle E12B2 8.00 m. Calle E12C 10.00 m.				

Área útil de lotes:	25.078,20	✓ m <sup>2</sup> .	65,78 %
Área verde y de equipamiento:	3.807,82	✓ m <sup>2</sup> .	9,99 %
Área vías:	9.234,99	✓ m <sup>2</sup> .	24,23 %
Área bruta del terreno: (Área Total)	<b>38.121,01</b>	✓ m <sup>2</sup> .	<b>100,00%</b>

Área verde y comunal en relación al área útil de lotes	<b>3.807,82</b>	✓ m <sup>2</sup> .	<b>15,18 %</b>
--	-----------------	--------------------	----------------

ÁREA VERDE					
		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE
Área Verde 1 AV1:	Norte:	Calle E12C	1,60 m. ✓ 36,43 m. ✓	38,03 m. ✓	665,96m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle E12B2 ✓		36,64 m. ✓	
	Este:	Calle N11B ✓		14,74 m. ✓	
	Oeste:	Lote 40 ✓		21,31 m. ✓	
Área Verde 2 AV2:	Norte:	Propiedad Particular ✓		39,53 m. ✓	808,52m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle E12C ✓		40,18 m. ✓	
	Este:	Pasaje A1 ✓		23,80 m. ✓	
	Oeste:	Lote 42 ✓		17,30 m. ✓	
Área Verde 3 AV3:	Norte:	Propiedad Particular ✓		26,68 m. ✓	697,81m <sup>2</sup>
	Sur:	Calle E12C ✓		34,18 m. ✓	
	Este:	Calle N11 Miguel Medina ✓		24,25 m. ✓	
	Oeste:	Pasaje A2 ✓		23,50 m. ✓	
Área Verde 4	Norte:	Calle E12C ✓		33,33 m. ✓	

<b>AV4:</b>	<b>Sur:</b>	Lote 112 ✓	20,00 m. ✓	39,06 m. ✓	1.127,64 m <sup>2</sup> ✓
		Lote 113 ✓	19,06 m. ✓		
	<b>Este:</b>	Calle N11 Miguel Medina ✓		31,59 m. en longitud desarrollada ✓	
	<b>Oeste:</b>	Calle N11A ✓		31,00 m. ✓	

<b>ÁREA COMUNAL</b>					
		<b>LINDERO</b>	<b>EN PARTE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>Área Comunal:</b>	<b>Norte:</b>	Calle E12B ✓		20,58 m. en longitud desarrollada ✓	507,89m <sup>2</sup> ✓
	<b>Sur:</b>	Calle E12A ✓		19,40 m. en longitud desarrollada ✓	
	<b>Este:</b>	Lote 28 ✓	20,37 m. ✓	36,32 m. ✓	
		Lote 21 ✓	15,95 m. ✓		
<b>Oeste:</b>	Propiedad Particular ✓		51,03 m. ✓		

**Se aprueban lotes que no tienen el área mínima:**

<b>EXCEPCIONES</b>	<b>LOTE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
	35	178,08 ✓

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME FACTIBILIDAD DE SERVICIOS:</b> ✓
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificación de Servicio DP 16-083. ✓ Fecha 8 de abril 2016, emitido por la Empresa Eléctrica Quito. ✓</li> </ul>
	<b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b> ✓
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe N° 622833. ✓ Fecha 23 mayo 2017. ✓</li> </ul>
	<b>PLANOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, ✓ firmado por el profesional Arq. Víctor Chalco de abril 2017. ✓</li> <li>• 1 CD con archivo digital. ✓</li> </ul>
	<b>INFORME DE CABIDAS Y LINDEROS DE LOTE POR LOTE:</b> ✓
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe Técnico N.004-UERB-AZCA-2017. ✓ Fecha 24 de mayo de 2017, contiene el informe de Cabida y Linderos de Lote por Lote. ✓</li> </ul>

	<p><b><u>INFORME DE VÍAS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N°. 028-UZTV-2017 de fecha 25 de enero de 2017. MDMQ. AZCA. Coordinación de Gestión y Control Urbano. Jefatura Zonal de Territorio y Vivienda. Informe Técnico RV CDZ 185-JZTV-2010. 30 de diciembre de 2010.</li> <li>• Secretaría General del Concejo. C036, de fecha 29 de enero de 2016. Aprobación de trazado vial de las calles Roma, Roseau, Calle S/N Plan Parcial, calle S/N Plan Parcial y prolongación de la calle Santiago.</li> </ul> <p><b><u>INFORMES DMC:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N.- DMC-UFAC-4439. Fecha 05 de Mayo de 2017. Cédula Catastral # 656. Fecha 03 de mayo de 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro e Inscrita 08 M05 / 2017 en el Registro de la Propiedad.</li> </ul> <p><b><u>INFORME DE RIESGOS:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio N° 770-DMGR-2016. Fecha 2 de agosto de 2016. Informe Técnico. N°. 103 AT-DMGR-2016. Fecha 04 de julio de 2016, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.</li> </ul> <p><b><u>INFORME DE NOMENCLATURA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio No.142-GP 002277. Fecha 15 de junio de 2016, emitido por la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas.</li> </ul>
--	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina "Las personas tienen derecho a un hábitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".
- La zonificación se propone para los lotes en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RR1) Residencial rural 1.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SRU) Suelo Rural.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Comité Pro-Mejoras San Miguel de Bellavista, tiene una zonificación A4(A5002-5), cuyo uso principal del suelo es (RN/PS) Recursos naturales / Producción sostenible, sin embargo, en la actualidad se encuentra conformado por lotes que en promedio son de 200 m<sup>2</sup> y son utilizados para vivienda de los socios del comité, con una consolidación del 57.50%, que implica que 69 lotes se encuentran construidos.

- El área verde y de equipamiento comunal corresponde al 15,18 % del área útil de los lotes, que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras San Miguel de Bellavista entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Por años de asentamiento y estado de consolidación se reconoce el lote 35 que no cumple con la zonificación propuesta
- Por años de asentamiento y estado de consolidación las Calles N11A, N11B, E12, E12A, E12B, E12B2, E12C, Pasaje A1, Pasaje A2, del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras San Miguel de Bellavista se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 103-AT-DMGR-2016 de fecha 04 de julio 2016, manifiesta en el punto **6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO** "La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "San Miguel de Bellavista" de la Parroquia Calderón, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

*De acuerdo a las condiciones morfológicas, litológicas y elementos expuestos se manifiesta que presenta un **Riesgo Bajo** en su totalidad frente a movimientos en masa. Pero existe **Muy Alto Riesgo** ante fenómenos de licuefacción del suelo.*

*Con respecto a la amenaza sísmica el AHHYC "San Miguel de Bellavista" de la Parroquia Calderón presenta un nivel de **Riesgo es Muy Alto**.*

*Finalmente, con respecto a la amenaza volcánica el AHHYC "San Miguel de Bellavista" de la Parroquia Calderón presenta un nivel de **Riesgo Moderado-Alto**, (depende del volcán que inicie un proceso eruptivo y de las características atmosféricas durante la erupción).*

*La calificación del riesgo está dada en base al análisis de las amenazas descritas y a la identificación de las vulnerabilidades locales. Por lo tanto, desde el análisis de la DMGR se expresa que es **Factible** continuar con el proceso de regularización y que se deberá cumplir con las siguientes recomendaciones que a continuación se detallan.*

## **7 RECOMENDACIONES**

- *Tomar en cuenta el Artículo 13.- de Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD en su Artículo 140.- sobre el Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.- establece que: "La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten el territorio se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada por todos los niveles de gobierno de acuerdo con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley. **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”.**

- Todos los procesos dentro del proyecto de regularización deben respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanzas Metropolitanas N°171 y N°172, y sus Reformatorias N°.447 y N°.432);
- 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 y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar.

#### **PARA LAS CONSTRUCCIONES:**

- Para reducir el riesgo sísmico se debe tomar en cuenta la calidad de los materiales, el proceso constructivo y tipo de suelo sobre el cual se cimienta. Las futuras edificaciones deberán contar con un diseño estructural basado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), sobretodo, lo que se refiere a diseños sismo resistente – Cargas Sísmicas (NEC-SE-DS), para lo cual la Agencia Metropolitana de Control deberá hacer cumplir esta disposición.
- En viviendas en proceso de construcción ser observado que existen vicios constructivos y no se respeta la normativa vigente de construcción así se tiene que el armado de estribos de columnas es mayor a la establecida en la NEC, por lo que el propietario deberá contratar a un especialista (Ingeniero Civil con experiencia en Estructuras) para que evalúe el estado actual de la vivienda o al tratarse de una proyección a un nivel más o al realizar modificaciones estructurales en la vivienda para el mismo proponga una solución a cada caso, como puede ser un diseño estructural ó un sistema de reforzamiento estructural en el caso de ameritarlo.

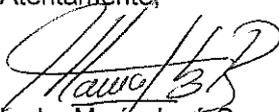
#### **PARA LOS SUELOS O TERRENOS:**

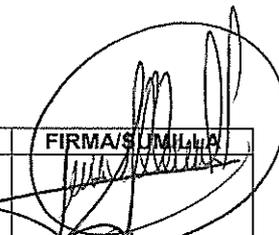
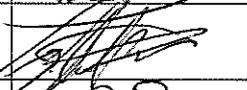
- Coordinar con la **EPMMOP** para realizar y concluir el trazado vial, asegurando su estabilidad con los cortes efectuados para la apertura de las calles y espacios; y considerar el criterio técnico de la **EPMAPS** para que implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite la erosión del suelo en los pasajes.”

**RECOMENDACIONES:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos, 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 denominado Comité Pro-Mejoras San Miguel de Bellavista, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

  
Lcda. María José Cruz  
**COORDINADORA UERB - AZCA**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	30/08/2017	
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	30/08/2017	
ELABORADO POR:	Arq. Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	30/08/2017	