

**ALCANCE AL INFORME SOLT N°. 010-UERB-EA-SOLT-2018
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO: BARRIO "NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ", A FAVOR DE
SUS COPROPIETARIOS**

INFORME N° A-001-UERB-EA-2020

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

De la información que reposa en la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", ubicada en la Administración Zonal "Quitumbe", se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: Barrio "Nuestro Señor de Santa Faz", se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria, perteneciente a la Administración Zonal "Eloy Alfaro".

Mediante solicitud sin número de 09 de Marzo de 2018, la señor Victoria Cevallos, en su calidad de presidente del barrio "Nuestro Señor de Santa Faz", solicita al Coordinador de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – "Quitumbe": *"Por medio de la presente solicito se tome en cuenta a nuestro barrio para el proceso de regularización (...)"*.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra representado por una directiva provisional (AD-HOC), la misma fue constituida en la asamblea general de copropietarios de los predios No. 112848, 112849, 112850, llevada a cabo el 23 de marzo de 2018, directiva que fue elegida para efectos de representación en el proceso de regularización del asentamiento humano en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

INFORMACIÓN ACTUALIZADA DEL ASENTAMIENTO HUMANO:

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	ELOY ALFARO
PARROQUIA:	LA FERROVIARIA
REPRESENTANTE:	SRA. VICTORIA CEVALLOS
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	DIRECTIVA PROVISIONAL DE COPROPIETARIOS (AD-HOC)
NOMBRE DEL BARRIO:	NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	12
CONSOLIDACIÓN:	55%
NÚMERO DE LOTES:	20
POBLACIÓN BENEFICIADA:	80 hab.

De acuerdo a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", se **RATIFICA** en el contenido del informe socio-organizativo constante en el informe SOLT No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:

El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz" cuenta con un informe socio organizativo, legal y técnico No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018. El análisis legal en este informe inicia con el detalle de las escrituras globales que determinan que este asentamiento se encuentra conformado por tres macrolotes, los mismos que fueron adquiridos de la siguiente manera según consta en su parte pertinente la siguiente información: "**Lote 1:** Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de enero de 1989, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario del Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de julio de 1989, en la que la señora Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los señores Nebi Segundo Cevallos Albán, casado, el 20% de derechos y acciones; Andrés Cristóbal Cevallos Avilés, casado, el 40% de derechos y acciones; y a Lorenzo Mecías Cevallos Avilés, casado, el 40% de derechos y acciones fincados en el lote 69, (suman el 100% del inmueble), de la parcelación Santa Faz" "**Lote 2:** Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de enero de 1989, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de julio de 1989, los señores Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los señores Nebi Segundo Cevallos Albán, casado, el 80% de derechos y acciones; y, a favor de Héctor Leónidas Cevallos Avilés, casado, el 20% de los derechos y acciones fincados en el lote 70, (suman el 100% del inmueble)" "**Lote 3:** Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de junio de 1993, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de julio de 1993, la señora Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los cónyuges José Aurelio Altamirano Acosta y Mercedes Taco Chicaiza, el lote de terreno 71"; Así mismo dicho informe señala que los lotes se encuentran ubicados en la parroquia La Ferroviaria (antes Conocoto), sus linderos y la superficie global por cada lote.

La tenencia de la propiedad se encuentra detallada en escrituras en la figura de derechos y acciones, así como en posesiones efectivas, la legitimidad de los títulos de propiedad descritos en el informe socio organizativo legal y técnico N° 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre del año 2018, se confirma en los certificados de gravámenes No. 64599 de 21

AHHYC DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

de febrero de 2018, 459082 de 24 de octubre de 2018 y 458160 de 07 de noviembre de 2018, emitidos por el Registro de la Propiedad de Distrito Metropolitano de Quito, los mismos que se encuentran como adjuntos en el expediente.

La Mesa Institucional, reunida en la Administración Zonal Eloy Alfaro, aprobó el Informe socio organizativo legal y técnico N° 010-UERB-EA-SOLT-2018, de 12 de diciembre de 2018.

BASE LEGAL:

La Resolución No. C 037-2019 y su reformatoria Resolución No. C 062-2019, determinan los parámetros integrales para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados existentes hasta la fecha de aprobación de dichas Resoluciones, y de la misma manera la priorización del tratamiento de los asentamientos humanos, la metodología del análisis y revisión, y presentación de los informes ratificatorios/rectificatorios se los realizará de acuerdo a los plazos señalados en la norma, dentro de esta priorización el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz" se encuentra en el grupo dos (2) puesto cuarenta y siete (47).

Mediante **Resolución No. 011-COT-2020**, la Comisión de Ordenamiento Territorial, en la continuación de la sesión No. 018 - extraordinaria efectuada el 22 de mayo de 2020, una vez conocido el informe de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", respecto a los procesos integrales de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que deben regresar a dicha Unidad para que la Mesa Institucional emita los informes correspondientes; **Resolvió:** aceptar el pedido formulado por la Unidad Especial "Regula tu Barrio", para que realice las acciones y trámites necesarios, así como la actualización de los trazados viales, de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, que se adjuntan en el Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0263-O, con el fin de subsanar los inconvenientes que actualmente presentan; para que cuando sean puestos en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, se encuentren subsanados, respetando el orden de priorización, conforme lo determina la Resolución No. C 037-2019 de 16 de julio de 2019, reformada por la Resolución No. C 062-2019 de 20 de agosto de 2019 del Concejo Metropolitano de Quito.

En base a la información expuesta y la que consta en los certificados de gravámenes No. 1119378, 1119381 y 1119384 de 24 de julio de 2020, adjunto al expediente No. 81 EA, el cual fue emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esta Coordinación **RATIFICA** la factibilidad legal para la continuidad del proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz".

INFORME TÉCNICO

Luego del análisis técnico del informe SOLT No. 010-UERB-EA-SOLT-2018, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", ubicada en la Administración Zonal "Quitumbe", con la finalidad de subsanar algunas inconsistencias técnicas **RECTIFICA** la zonificación planteada en el informe descrito, el mismo que fue aprobado en la Mesa Institucional de acuerdo al Acta No. 003-UERB-EA-2018, de 19 de diciembre de 2018.

DICE: "Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 55,00% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación a D3(D203-80) / A31(PQ) /, con Área de Lote Mínimo 200 m2, Uso principal del suelo (RU3) Residencial urbano 3 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada.."

RECTIFICACIÓN: Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 12 años de existencia, con 55,00% de consolidación de viviendas y al determinarse que el predio Nro. 112850 no se encuentra atravesado, ni afectado por un borde de quebrada, se recomienda cambiar la Zonificación a D3(D203-80), con Área de Lote Mínimo 200 m2, Uso principal del suelo (RU3) Residencial urbano 3 y Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica, para todos los predios.

Cabe señalar que esta rectificación se la realiza con la finalidad de no restringir el uso residencial de los lotes correspondientes al predio Nro. 112850, criterio que fue acogido mediante Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0446-O de fecha 11 de febrero de 2020, en donde por los antecedentes expuestos se menciona lo siguiente:

"En razón de lo expuesto y al Acta de Mesa de Trabajo existente, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda acoge los cambios de zonificación propuestos por la Unidad Especial Regula "Tu Barrio" y considera que es el Concejo Metropolitano de Quito, el que tiene la potestad de aprobar los cambios de zonificación que modifican el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, para el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que se detalló anteriormente."

Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D3 (D203-80)
	SI	Lote mínimo:	200 m2
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica
		Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3

Adicionalmente, en el informe IRM del predio Nro. 112848, actualizado a la fecha 02 de enero de 2020, en la sección de Afectaciones/Protecciones, indica que el predio en mención se encuentra afectado por las franjas de protección definitivas por proyectos de agua potable y alcantarillado aprobados por la EPMAPS.

Dicho informe fue solicitado mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1964-O de fecha 26 de diciembre de 2019, el mismo que fue emitido mediante Oficio Nro. EPMAPS-SP-0109-2020 de fecha 26 de febrero de 2020, en donde por medio de Oficio No. EPMAPS-GT-2020-115 se indicó lo siguiente:

"En atención a su oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1964-O, mediante el cual solicita se emita un informe de definición de las franjas de protección definitivas respecto al proyecto de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS, en el predio Nro. 112848, que corresponde al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz", ubicado en la parroquia Ferroviaria, me permito comunicarle que, el predio mencionado no se encuentra afectado por redes de alcantarillado ni de agua potable; las redes existentes, se encuentran implantadas en vías aledañas al predio mencionado, como se indica en las imágenes adjuntas."

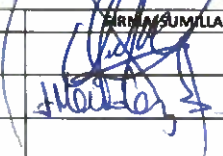
Detalle de los informes técnicos de los cuales se han efectuado actualizaciones:

- Informe Técnico de Replanteo Vial:**
- Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1510-O de fecha 27 de julio de 2020
- Informe de Nomenclatura Vial:**
- Memorando Nro. 0991-EPMOP-GP-2020-M de fecha 17 de julio de 2020
 - Anexo of-172-rch-rtb-hr-0652-20 de fecha 17 de julio de 2020
- Informe Técnico de Riesgos:**
- Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1261-OF de fecha 22 de julio de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se ratifica en la calificación del nivel de riesgos y recomendaciones descritas en el Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0999-OF de fecha 03 de diciembre de 2019
- Informes de regulación metropolitana:**
- Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0057-O de fecha 08 de enero de 2020
 - Anexo IRM Nro. 112848 de fecha 02 de enero de 2020
 - Anexo IRM Nro. 112849 de fecha 02 de enero de 2020
 - Anexo IRM Nro. 112850 de fecha 02 de enero de 2020
- Informe de actualización de áreas:**
- Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-02915-O de fecha 10 de julio de 2020
- Informe de implantación de accidentes geográficos:**
- Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-02867-O de fecha 08 de julio de 2020
 - Anexo DMC-GEO-2020-2169-A - IRM Nro. 112848 de fecha 03 de julio de 2020
 - Anexo DMC-GEO-2020-2170-A - IRM Nro. 112849 de fecha 03 de julio de 2020
 - Anexo DMC-GEO-2020-2171-A - IRM Nro. 112850 de fecha 03 de julio de 2020
- Informe de lotes por excepción:**
- Informe s/n de 23 de julio de 2020
- Informe de cambio de zonificación STHV:**
- Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0446-O de fecha 11 de febrero de 2020
- Informe de la EPMAPS:**
- Oficio Nro. EPMAPS-SP-0109-2020 de fecha 26 de febrero de 2020
 - Oficio No. EPMAPS-GT-2020-115 de fecha 26 de febrero de 2020

Según los antecedentes expuestos, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Quitumbe/ Eloy Alfaro rectifica y sustenta lo anteriormente mencionado; y se RATIFICA en todo lo demás del contenido técnico del INFORME SOLT No. 010-UERB-EA-SOLT-2018 del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: Barrio "Nuestro Señor de Santa Faz".

Atentamente,

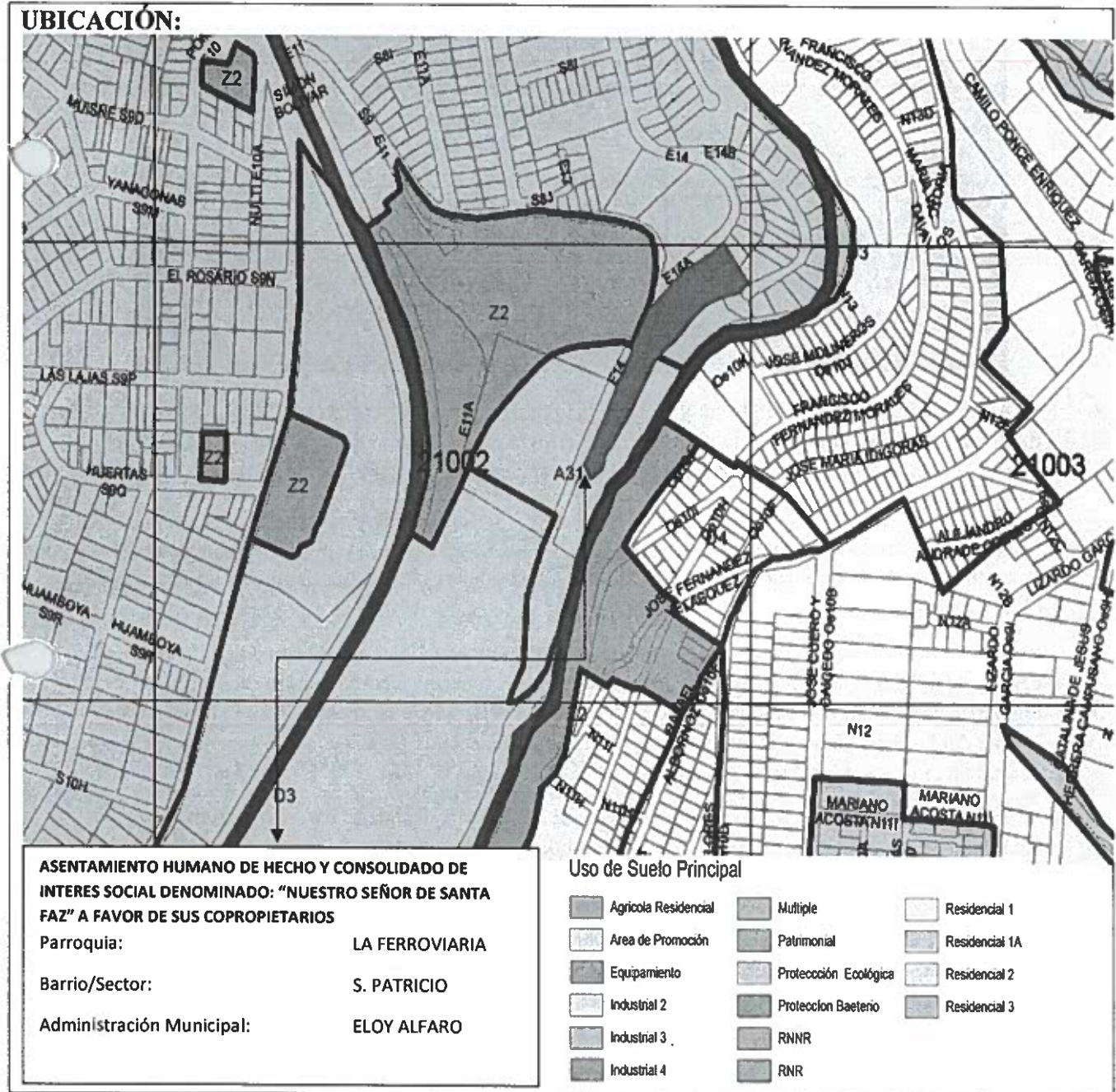

Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales
Coordinador de la UERB Quitumbe

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lcda. Gianyna Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	27/07/2020	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	27/07/2020	
ELABORADO POR:	Arq. José Bermeo RESPONSABLE TÉCNICO	27/07/2020	

AHHYC DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
 DENOMINADO:
 "NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ" A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS
 EXPEDIENTE N° 81 EA
 INFORME N°. 010-UERB-EA-SOLT-2018**

UBICACIÓN:



ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ”, se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 55% de consolidación y 10 años de asentamiento.

De las Inspecciones realizadas el 14 de febrero del 2018, se determinó que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ”, cumple con los requisitos indispensables para ser considerado dentro del proceso de 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.

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 40%, no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica. El 60% de la población del asentamiento tiene estabilidad laboral el otro 40% 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 del asentamiento.

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 servicios básicos e infraestructura.

“NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ”

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	ELOY ALAFARO
PARROQUIA:	LA FERROVIARIA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. VICTORIA CEVALLOS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	10 años
N° DE LOTES	20
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	80 PERSONAS
CONSOLIDACIÓN:	55% ✓
DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none"> Acta de Asamblea s/n, registro de la directiva del barrio, de fecha 23 de marzo del 2018.

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "Nuestro Señor de Santa Faz", se encuentra ubicado en la parroquia La Ferroviaria (antes Conocoto) sobre tres predios: lotes 69, 70 y 71, los que fueron adquiridos de la siguiente manera:</p> <p>LOTE 1:</p> <p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de enero de 1989, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario del Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de julio de 1989, en la que la señora Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los señores Nebi Segundo Cevallos Albán, casado, el 20% de derechos y acciones; Andrés Cristóbal Cevallos Avilés, casado, el 40% de derechos y acciones; y a Lorenzo Mecías Cevallos Avilés, casado, el 40% de derechos y acciones fincados en el lote 69, (suman el 400% del inmueble), de la parcelación Santa Faz.</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Mediante acta notarial de fecha 27 de junio de 2013, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno Encargado, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 13 de septiembre de 2013, en la que las señoras Ana Daniela y Andrea Gabriela Cevallos Imbaquingo en calidad de herederos, y Andrés</p>
----------------------	---

"NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

	<p>Cristóbal Cevallos Avilés, en calidad de cónyuge sobreviviente han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejado por María Hilda Umbaquiño Narváez.</p> <p>Mediante acta notarial de fecha 06 de noviembre de 2007, ante el doctor Gonzálo Román Chacón, notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de diciembre de 2007, los señores Andrés Cristóbal, Héctor Leonidas, Lorenzo Mecías, Marcela Piedad, Clever Levi, Aurora Victoria, Jimena Margarita y María Yólanda Cevallos Avilés, en calidad de hijos; sus nietos Elmer Antonio Cevallos Cevallos, Franklin Guillermo, Dora Jakeline, Segundo Leonardo y Paulina Raquel Crespo Cevallos por derechos de representación de su madre Lourdes Soledad Cevallos Avilés; y, la señora María Berta Avilés Acosta en calidad de cónyuge sobreviviente han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Nedi Segundo Cevallos Albán.</p>
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	Norte: En cuarenta y ocho metros sesenta centímetros, con el lote número sesenta y ocho; ✓
	Sur: En cuarenta y cinco metros con el lote número setenta; ✓
	Este: En cincuenta y seis metros con vía de mantenimiento; y, ✓
	Oeste: En cincuenta y dos metros con calle "B". ✓
	Superficie: 2530 m2. ✓

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar. ✓			
A FAVOR DE:	Nebi Segundo Cevallos Albán, casado, Andrés Cristóbal Cevallos Avilés, casado; y Lorenzo Mecías Cevallos Avilés, casado. ✓			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	26 de enero de 1989. ✓			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	25 de julio de 1989. ✓			

CERTIFICADO

Certificado de gravámenes No. 64599, de fecha 21 de febrero de 2018, menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos que pesen sobre este predio.

ESCRITURA GLOBAL LOTE 2

Mediante escritura de compra-venta otorgada el 26 de enero de 1989, ante el Dr. Nelson Galarza Paz, Notario Décimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 25 de julio de 1989, los señores Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los señores Nebi Segundo Cevallos Albán, casado, el 80% de derechos y acciones; y, a favor de Héctor Leonidas Cevallos Avilés, casado, el 20% de los derechos y acciones fincados en el lote 70, (suman el 100% del inmueble), de la parcelación Santa Faz.

1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 30 de agosto de 2018 ante el Dr. Raúl Cevallos Pérez, Notario Sexagésimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de octubre de 2018, la señora María Berta Avilés Acosta, viuda, vende el 4,84%; los señores Elmer Antonio Cevallos Cevallos, divorciado, Franklin Guillermo Crespo Cevallos, casado, Dora Jakeline Crespo Cevallos, casada, y Segundo Leonardo Crespo Cevallos, casado venden cada uno el 0,88%, que sumados dan un total de 7,96% de los derechos y acciones fincados en el 80% del lote de terreno número 70 a favor de Paulina Raquel Crespo Cevallos, divorciada.
2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 27 de junio de 2018 ante el Dr. Raúl Cevallos Pérez, Notario Sexagésimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de septiembre de 2018, las señoras María Berta Avilés Acosta, viuda, vende el 8,88% y Aurora Victoria Cevallos Avilés, casada, vende el 4,44% de los derechos y acciones de su propiedad, a favor de María Yolanda Cevallos Avilés, casada, que sumados dan un total de 13,32% fincados en el 80% de los derechos y acciones de su propiedad.
3. Derechos y acciones sobrantes a favor de las personas descritas en el "lote 2" del presente documento.

POSESIONES EFECTIVAS:

- Mediante acta de fecha 06 de noviembre de 2007, otorgada ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 05 de diciembre de 2007, los señores Andrés Cristóbal, Héctor Leonidas, Lorenzo Mecías, Marcela Piedad, Cleber Levi, Aurora Victoria, Jimena Margarita y María Yolanda Cevallos Avilés, por sus propios

"NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

	<p>derechos; los señores Elmer Antonio Cevallos Cevallos; Franklin Guillermo, Dora Jakeline, Segundo Leonardo y Paulina Raquel Crespo Cevallos, quienes comparecen por derecho de representación de su madre Lourdes Soledad Cevallos Avilés, así como la señora María Berta Avilés Acosta, viuda en calidad de cónyuge sobreviviente, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Nedi Segundo Cevallos Albán.</p> <p>- Mediante acta de fecha 21 de noviembre de 2016, otorgada ante el Dr. Ramiro Gonzalo Borja, Notario Septuagésimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de noviembre de 2016, los señores Héctor Fabián y Yadira Elizabeth Cevallos Bautista y Scarlet Abigail Cevallos Toalumbo en calidad de herederos y Celia María Bautista Morejón, viuda en calidad de cónyuge sobreviviente, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por Héctor Leónidas Cevallos Avilés.</p>
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	Norte: En cuarenta y cinco metros con el lote número sesenta y nueve; ✓
	Sur: En treinta y nueve metros con el lote número setenta y uno; ✓
	Este: En cuarenta y nueve metros con vía de mantenimiento; y, ✓
	Oeste: En sesenta y ocho metros con la calle "B". ✓
	Superficie: 2540 m2. ✓

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varias fechas de otorgamiento.			
A FAVOR DE:	Varios copropietarios.			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción.			
CERTIFICADO	Certificado de gravámenes No. 459082, de fecha 24 de octubre de 2018, menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos que pesen sobre este predio. ✓			

ANTECEDENTES:	ESCRITURA GLOBAL LOTE 3
----------------------	--------------------------------

	<p>Mediante escritura de compra-venta otorgada el 10 de junio de 1993, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de julio de 1993, la señora Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar venden a favor de los cónyuges José Aurelio Altamirano Acosta y Mercedes Taco Chicaiza, el lote de terreno 71 de la parcelación Santa Faz.</p>
	<p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Mediante Acta de Posesión Efectiva de fecha 26 de febrero de 2018 ante el Dr. Raúl Cevallos Pérez, Notario Sexagésimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 06 de marzo de 2018 en la que Gloria Susana y Zoila Ortencia Altamirano Taco, en calidad de hijas; Karina Elizabeth Altamirano Toaquiza, en calidad de nieta por derecho de representación de su fallecido padre Luis Gonzalo Altamirano Taco; Luis Alfredo Altamirano Simbaña, en calidad de nieto por derecho de representación de su fallecido padre Luis Alfredo Altamirano Taco; y, María Dolores Altamirano Avila, en calidad de nieta por derecho de representación de su fallecido padre José Alfonso Altamirano Taco, han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por los señores José Aurelio Altamirano Acosta y Mercedes Taco Chicaiza.</p>
LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: En treinta y nueve metros, lote número setenta;</p>
	<p>Sur: En veinte metros nueve centímetros, lote número dieciséis;</p>
	<p>Este: En ciento diez metros, vía de mantenimiento proyecto Pita Tambo; y,</p>
	<p>Oeste: En ciento diez metros con calle "B".</p>
	<p>Superficie: 3250 m².</p>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Irene Escobar, viuda, por sus propios derechos y en representación de sus hijos Elba Martha; Patricio; Oswaldo; Washington; Wilson Fernando; Marco Antonio; Marcia Oderay; Gloria Cecilia; Henry David y Jaime Fausto Jara Escobar.			
A FAVOR DE:	Los cónyuges José Aurelio Altamirano Acosta y Mercedes Taco Chicaiza			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	10 de junio de 1993.			

"NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

Página 7 de 14

INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	12 de julio de 1993.
CERTIFICADO	Certificado de gravámenes No. 458160, de fecha 07 de noviembre de 2018, menciona que no existen anotaciones registrales de hipotecas, prohibiciones de enajenar ni embargos que pesen sobre este predio.

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	112848 / 112849 / 112850							
Clave Catastral:	21002 05 004 / 21002 05 003 / 21002 05 001							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D3(D203-80) / A31(PQ)							
Lote mínimo:	200 m ²							
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(RU3) Residencial Urbano 3 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
	NO	Formas de Ocupación:						
	NO	Uso principal del suelo:						
Clasificación del suelo:	NO							
Número de lotes	20							
Consolidación:	55,00 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0,0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	* Escalinata S8N de 2,50 m * Escalinata S8O de 2,50 m							
Área Útil de Lotes:	8.101,11		m ²	98,55 %				
Área de vías	119,49		m ²	1,45 %				

y Pasajes:			
Área total del terreno (Área a escriturar):	8.220,60 ✓	m ²	100,00 % ✓

EXCEPCIONES	LOTE ✓	ÁREA (m²)
	3	178,82 ✓

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio No AZEA-UOP-2018 20186102 de fecha 11/12/2018, emitido por el Administrador Zonal Eloy Alfaro. ✓ <p>INFORMES TECNICOS. ✓</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 699-GP 4017 que contiene el Informe de Nomenclatura Vial emitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 20/11/2018. ✓ Informe Técnico de Riesgos N. 344-AT-DMGR-2018, con fecha 17/12/2018. ✓ Acta de Socialización del Informe de Riesgos, con fecha 18 de diciembre de 2018. ✓ Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5800 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 11/12/2018, predio 112848. ✓ Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5801 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 11/12/2018, predio 112849. ✓ Cédula Catastral en Unipropiedad Documento No. 5802 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 11/12/2018, predio 112850. ✓ Informe técnico N° 17 UERB-Q 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 11 de Diciembre de 2018 emitido por el Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". ✓ <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> No. 681969 del Predio No. 112848 de fecha 14/11/2018. ✓ No. 681973 del Predio No. 112849 de fecha 14/11/2018. ✓ No. 681974 del Predio No. 112850 de fecha 14/11/2018. ✓ <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por la Arq. Ana Lucia Ulloa, con fecha Octubre 2018. ✓
-----------------------	---

CONCLUSIONES TÉCNICAS

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: “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.”
- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: Calzadas 100%. ✓
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.
- Número de lotes 20, cuyo detalle es el que consta en los planos.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 10 años de existencia, con 55,00% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la Zonificación a D3(D203-80) / A31(PQ) / con Área de Lote Mínimo 200 m², Uso principal del suelo (RU3) Residencial urbano 3 / (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural, Forma de Ocupación del Suelo (D) Sobre línea de fábrica / (A) Aislada. ✓
- Mantener la Clasificación del Suelo en (SU) Suelo Urbano. ✓
- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo. En su Informe No.344-AT/DMGR-2018, de fecha 17/12/2018, que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” de la Parroquia Ferroviaria, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- **Riesgo por movimientos en masa:** el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” en general presenta un Riesgo Alto para todos los lotes debido al cambio de pendiente en el extremo suroccidental y la falta de obras de infraestructura para el control de escorrentías.
- **Riesgo por eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Nuestro Señor de Santa Faz” de la Parroquia Ferroviaria presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, 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 “Nuestro Señor de Santa Faz” es Moderado 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 "Nuestro Señor de Santa Faz", 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/poseionarios 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 "Nuestro Señor de Santa Faz", 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.*

"NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

Página 11 de 14

- *Los propietarios/poseionarios de los lotes de "Nuestro Señor de Santa Faz" 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.*
- *Con la finalidad de proteger la vía de acceso al AHHYC los propietarios deben realizar las obras de mitigación determinada por un estudio geotécnico.*
- *En el caso del AHHYC "Nuestro Señor de Santa Faz" es imprescindible la realización de obras de alcantarillado y agua potable para evitar las descargas directas a la ladera, esta obra deberá ser realizada por la Empresa Metropolitana responsable de dichas obras.*

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 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 "Nuestro Señor de Santa Faz", 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 "Nuestro Señor de Santa Faz" en una zona de moderada amenaza ante una potencial reactivación de los centros volcánicos Cotopaxi, Guagua Pichincha y Atacazo, 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 Ferroviaria, 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 "Nuestro Señor de Santa Faz" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eloy Alfaro, 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 "Nuestro Señor de Santa Faz" 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 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: "**Nuestro Señor de Santa Faz**", a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

"NUESTRO SEÑOR DE SANTA FAZ"

Página 13 de 14


Pablo Melo O.
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lic. Gianina Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Abg. Sofia Reyna RESPONSABLE LEGAL	18/12/2018	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	18/12/2018	