 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	INFORME SOLT UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "CURIQUINGUE II ETAPA"
EXPEDIENTE N° 166 ZCH

Quito, 27 de diciembre de 2022

1. UBICACIÓN

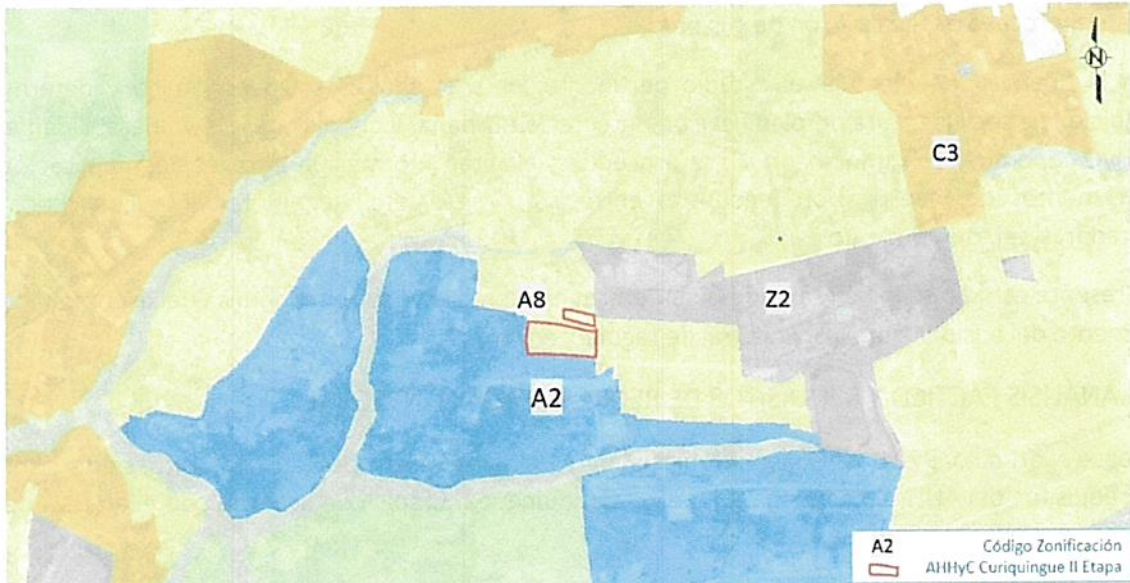


Gráfico 1. Ubicación geográfica del asentamiento


ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO CURIQUINGUE I ETAPA.

Parroquia: LA MERCED
Barrio/Sector: CURIQUINGUE II
Administración Municipal: LOS CHILLOS

2. INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

2.1 ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado (AHHyC) "Curiquingue II Etapa", se origina en el año 1961 con la venta realizada por la señora María Elena Ushiña de Tipán y Manuel Tipán a la señora María Ubaldina Vilatuña de un lote de terreno situado en el punto llamado Baños de La Merced, parroquia de Alangasí, según escritura pública celebrada ante el Notario doctor Jorge Lara, inscrita el 17 de abril de 1961, posteriormente sus herederos realizaron la posesión efectiva. Adicionalmente, con se realizan ventas en derechos y acciones de un lote de terreno por parte de la señora María Betsabé Tipán Ushiña al Sr. Fredy Mauricio Tipán Ushina y otros, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Dr. Gustavo Flores Uzcátegui de la Notaria Novena el 20 de febrero del 2001.

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022- 009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

El asentamiento, está conformado por los predios números 594537 y 632727, se ubican en la parroquia La Merced, no cuenta con una organización social legalmente registrada; sin embargo, de conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones y posesiones efectivas, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el 29 de noviembre del 2020, designando como su representante al Sr. Jaime Chuquimarca para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Oficina Central (UERB – OC).

Los moradores del asentamiento, con oficio s/n del 10 de diciembre del 2020, solicitan a la UERB – OC iniciar el proceso de legalización de sus predios.

Con la finalidad de efectuar el estudio pertinente, para el análisis socioeconómico y determinar condiciones: sociales, falta de planificación, integración urbana, y condiciones de vulnerabilidad en el AHHyC denominado “Curiquingue II”, se procedió a levantar información a través de la aplicación de instrumentos de investigación (encuesta, entrevista, visitas, etc.), conjuntamente con todos los moradores del asentamiento.

El presente estudio se lo ha realizado para determinar la realidad socioeconómica del asentamiento al momento del inicio del proceso integral de regularización.

2.2 ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL

En base al artículo. 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los requisitos del AHHyC denominado Barrio “Curiquingue II Etapa”, de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros:

2.2.1 Ubicación

El AHHyC denominado “Curiquingue II Etapa”, ubicado en la provincia de Pichincha, al sur-este de la ciudad, zona rural del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en la parroquia La Merced de competencia de la Administración Zonal Los Chillos.

2.2.2 Tiempo de Existencia

Del análisis y el estudio efectuado por la UERB, en concordancia con los documentos que forman parte integral del expediente de regularización número 166 ZCH, se evidencia que el asentamiento tiene 21 años de existencia, considerada desde el 2001 cuando se realizan ventas en derechos y acciones de un lote de terreno por parte de la señora María Betsabé Tipán Ushiña al Sr. Fredy Mauricio Tipán Ushiña y otros, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Dr. Gustavo Flores Uzcátegui de la Notaria Novena el 20 de febrero del 2001.

2.2.3 Consolidación, obras de infraestructura civiles

De la inspección realizada “In Situ” y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se determinó que el predio tiene una consolidación del 68% de conformidad con el levantamiento planialométrico que forma parte del expediente, el predio en proceso de regularización se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 25 lotes, de los cuales, 17 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características constructivas en su mayoría se conforman de una planta (ver gráfico 2), elaboradas de bloque, ladrillo, loza, zinc y enlucido.

¿Cuántos pisos existen en su vivienda?

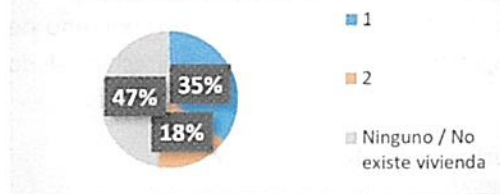


Gráfico 2. Pisos de las viviendas del AHHyC "Curiquingue II Etapa".

El AHHyC, está ubicado a 350 metros del predio municipal número 594537 y 632727, donde se pueden encontrar una cancha de básquet y un espacio de área verde utilizado como cancha de fútbol. Adicionalmente, a 950 metros se encuentra la Iglesia San Francisco de Baños de la Merced, ambos espacios cuentan con equipamientos que funcionan como espacios de recreación y como equipamiento barrial, a 90 metros se encuentra el predio municipal número 592423 el cuál es utilizado como cementerio del sector, además, la calle el Señor de los Milagros – S3C y OE4 – que permite acceder al sector desde la Avenida Ilaló, cuenta con infraestructura vial asfaltada y adoquinada, como se puede observar en el gráfico 2. Estos espacios necesitan mantenimiento para fortalecer la convivencia colectiva y, a su vez, para conllevar una planificación en desarrollo y bienestar del asentamiento, y así, construir el buen vivir de las personas.

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles de conformidad a los resultados obtenidos del levantamiento de información, se desprenden los siguientes resultados:

- La energía eléctrica cubre el 41.19% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales, el 23.53% comparten el medidor de energía eléctrica, y el 35.29% restante, no cuenta con el servicio.
- El agua potable cubre a los moradores en un 29.41% con medidores individuales, el 23.53% comparten medidor de agua potable, y el 41.06% restante, no cuenta con el servicio.
- El 47.06% del asentamiento cuenta con bordillos.
- El tratamiento de aguas residuales, el 68% de los moradores cuenta con pozo séptico de forma individual, mientras que el 32% no dispone del servicio.
- El alcantarillado cubre el 41.18% con conexiones individuales.

2.2.4 Población del asentamiento


Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 68 habitantes.

2.2.5 Datos del Asentamiento

Tabla 1

Datos del asentamiento humano de hecho y consolidado "Curiquingue II Etapa"

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Los Chillos
PARROQUIA:	La Merced
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Curiquingue II Etapa
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Jaime Chuquimarca
NÚMERO DE LOTES:	17
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	21 años
CONSOLIDACIÓN:	52.94 %
POBLACIÓN BENEFICIADA	68 habitantes

 Municipio de Quito	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

2.3 ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia a lo establecido en el artículo 3716, sobre la Declaratoria de Interés Social, donde se analizan los siguientes parámetros:

2.3.1 Falta de planificación urbanística Metropolitana

Se ha considerado que AHHC "Curiquingue II Etapa" conforme al análisis técnico realizado, no cuenta con un plano aprobado por autoridad competente, en tal razón, se evidencia que las viviendas del predio a intervenir, fueron construidas informalmente, al no contar con los permisos respectivos para su construcción, de igual manera, sin considerar infraestructura vial necesaria para el ingreso a los lotes, lo que ha limitado el correcto acceso a los servicios básicos.

2.3.2 Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra

Del análisis legal realizado a la documentación que forma parte integrante del expediente del asentamiento humano, se desprende que los moradores no cuentan con escrituras individuales como cuerpo cierto en cada uno de los lotes, producto del fraccionamiento de hecho, lo que produce inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Sin embargo, se evidencia que los moradores de este asentamiento cuentan con escrituras en derechos y acciones, de dos macro lotes generales, identificados con los números de predios 594537, 632727, justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.

2.3.3 Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en "In Situ", se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

El asentamiento, no cumple el parámetro de viviendas seguras, al no contar licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 20 – Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

Con este antecedente, se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida, como se refleja en la gráfica 3.



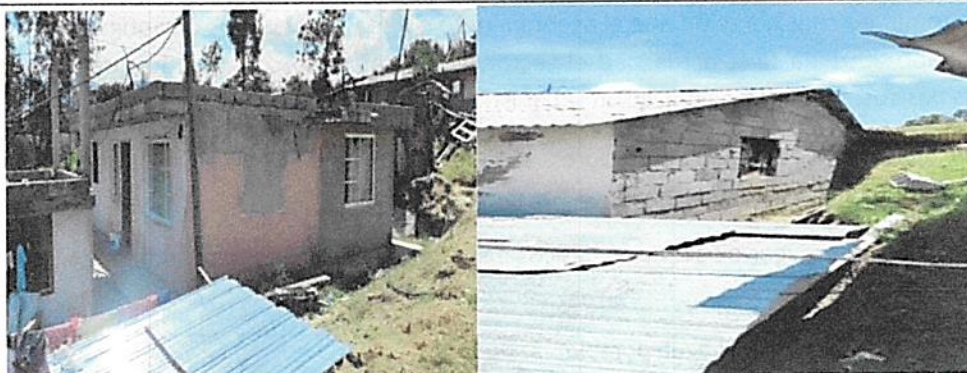


Gráfico 3. Vivienda con calidad estructural reducida del AHHyC "Curiqingue II Etapa".

2.3.4 Falta parcial o total de servicios básicos

De los resultados obtenidos tras la aplicación de la encuesta socioeconómica y de las visitas efectuadas al asentamiento, en base a los parámetros de la percepción social, se ha determinado lo siguiente:

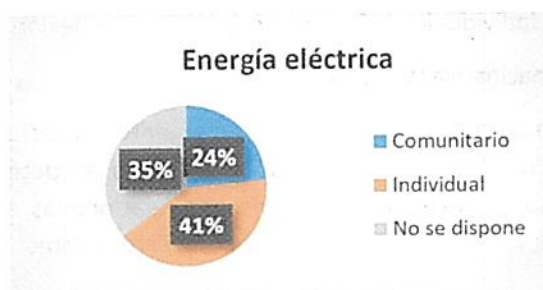


Gráfico 4 - Energía eléctrica del AHHyC denominado "Curiqingue II Etapa"

La energía eléctrica cubre el 64.71% de los moradores, de los cuales el 23.53% es de tipo comunitario, es decir, mientras que el 35.29 no cuentan con el servicio, como se observa en el gráfico 4.

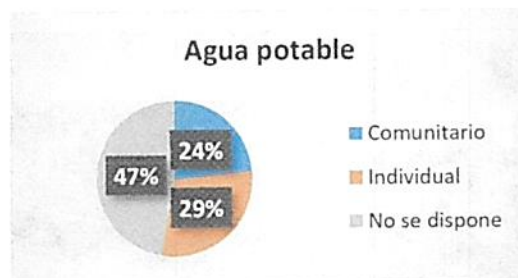



Gráfico 5 - Agua potable del AHHyC denominado "Curiqingue II Etapa"

El agua potable cubre el 52.94% de los moradores, de los cuales el 23.53% es de tipo comunitario, es decir, mientras que el 29.41% no cuentan con el servicio, como se observa en el gráfico 5.

Es menester aclarar, que hoy en día las Empresas de Luz Eléctrica y Agua Potable, previo a dotar de nuevas conexiones domiciliarias (medidores de servicio), solicitan como requisito indispensable la copia certificada de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y el plano aprobado, esto con la finalidad de realizar el estudio técnico que les permita determinar que el sector cuente con todas las normas técnicas requeridas para brindar un servicio óptimo y seguro.

	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	INFORME SOLT UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

Se debe tomar en consideración que el asentamiento cuenta con 21 años de antigüedad, es decir que, desde el año 2001 hasta la actualidad el sector está catalogado como suelo rural, con carencia de servicios básicos; y, sin una planificación urbanística Metropolitana.

Esto conllevó a que los propios moradores, ejecutaran las vías de conexión y acceso a sus lotes por autogestión y dotarlas de mantenimiento por mucho tiempo.

Así mismo debían proveer de servicios básicos a sus familiares, de manera rudimentaria y por gestión propia de los habitantes.

2.3.5 Acceso inadecuado al agua potable

De la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se desprende que la mayoría de sus conexiones se realizaron cinco décadas atrás, es decir cumplieron con su vida útil y se ven en la necesidad de ser reemplazados.

Adicional a ello, se enfatiza en que el acceso es parcial o nulo, debido a que existen 8 lotes de terrenos que cuentan con medidores individuales, y 9 que no cuentan con conexión a la red central.

2.3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

Del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta, de la visita "In Situ" y de la información proporcionada por los representantes y moradores, se determinó que existe el 8% de familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes formas de hacinamiento citadas en el apartado - aspectos técnicos - de éste informe.


De igual manera el asentamiento cumple con lo que manifiesta la **CEPAL 2017**, en el cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.



Gráfico 6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional del AHHyC denominado "Curiqingue II Etapa".

2.4 ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Bajo todos los parámetros analizados en los apartados que anteceden, se ha determinado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Curiqingue II Etapa" presenta condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, por las siguientes consideraciones:

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

- El nivel educativo que prevalece es la primaria, en un 64.71%, “(...) lo que no les prepara debidamente para enfrentar correctamente las tareas evolutivas para las etapas posteriores a la escolaridad obligatoria: formación profesional, inserción laboral, participación social, convivencia, etc. (...)” (López & Loría, 2017).
- Por más de 21 años el sector no cuenta con una planificación urbana que permita el desarrollo rural y el acceso adecuado a los servicios básicos.
- Las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción.
- Se determinó que existen varias familias alojadas por unidad de vivienda.

2.5 CONCLUSIONES

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado “Curiquingue II Etapa” cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Oficina Central; y, con esto conseguir la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.
- De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “*Declaratoria del Interés Social de los Asentamiento Humanos de Hecho y Consolidados*”, y del análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación de la encuesta socioeconómica y de la información levantada y verificada en campo, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Curiquingue II Etapa”, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.
- Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento de hecho y consolidado denominado “Curiquingue II Etapa”.
- Con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

3. INFORME LEGAL

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Curiquingue II Etapa”, se encuentra ubicado en la parroquia La Merced, conformado por dos macro lotes con los siguientes propietarios y formas de adquisición:

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD 1

Lote de terreno

3.1.1 PARROQUIA

La Merced

3.1.2 CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Certificado No. 2091249

3.1.3 FECHA DE EMISIÓN:

13 de octubre de 2022

3.1.4 LINDEROS:

- NORTE. - noventa y siete metros cincuenta centímetros, en parte terreno que se reserva los vendedores y en lo demás, terrenos de Carmen Gualpa.
- SUR. - en la misma extensión anterior, propiedad de Justiniano Enriquez.
- ESTE. - cincuenta y cuatro metros, terrenos de la hacienda "La Merced".
- OESTE. - sesenta y siete metros cincuenta centímetros, propiedad de los padres oblatos, todas zanjas propias.

3.1.5 SUPERFICIE:

54 m de frente por 97.60 m de fondo.

3.1.6 PROPIETARIOS:

3.1.6.1 MARIA UVALDINA VILATUÑA

3.1.7 HEREDEROS

3.1.7.1 LUIS ALFREDO ERNESTO ANGO VILATUÑA

3.1.7.2 MARIANA DE JESUS ERNESTO ANGO VILATUÑA

3.1.7.3 VICTOR ALEJANDRO ERNESTO ANGO VILATUÑA

3.1.7.4 VICTOR MANUEL ERNESTO ANGO VILATUÑA

3.1.7.5 JUAN NIBAL ERNESTO ANGO VILATUÑA


3.1.7.6 JUAN ERNESTO ANGO VILATUÑA

3.1.7.7 SORAIDA ENRIQUETA VEGA ANGO por derecho de representación de su fallecida madre MARIA LUCINDA ANGO VILATUÑA

3.1.8 FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

3.1.8.1 Mediante Compra venta según escritura celebrada el 17 de marzo de 1961, ante el Notario Interino del cantón Quito, Dr. Jorge Washington Lara; inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de abril de 1961, Manuel Tipan y doña María Elena Ushiña, venden a favor de la señorita MARIA UBALDINA VILATUÑA, un lote de terreno en el punto denominado Baños de la Merced. y Aclaratoria, según escritura pública otorgada el 25 de marzo del 2009, ante la Notaria Vigésima Séptima Suplente del cantón Quito, Doctora Doris Almeida Hurtado, inscrita el 5 de junio del 2009.

3.1.8.1.1 .Mediante Posesión Efectiva según acta notarial de 19 de junio de 2017, ante el notario Septuagésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de agosto de 2017, se concede la posesión Efectiva de los bienes del causante María Ubaldina Vilatuña Quisaguano a favor de sus hijos LUIS ALFREDO, MARIANA DE JESUS, VICTOR ALEJANDRO, VICTOR MANUEL, JUAN ANIBAL, Y JUAN ERNESTO ANGO VILATUÑA, y de su nieta SORAIDA ENRIQUETA VEGA ANGO por derecho de representación de su fallecida madre MARIA LUCINDA ANGO VILATUÑA, Dejando a salvo el derecho de terceros.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	INFORME SOLT UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

3.1.9 GRAVAMENES Y OBSERVACIONES

- OBSERVACION: Se hace constar que en el acta de inscripción no consta el estado civil
- Por estos datos se encuentra con fecha 18 de Diciembre de 2019 con fecha 12 de Diciembre del 2019, se presentó el Oficio No. EPMAPS-CBCOACS2019-3969, de 3 de diciembre del 2019, enviado por el señor Juez de COACTIVAS DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO, mediante el cual y dentro del Juicio COACTIVO No. 201720591, que sigue esa judicatura, en contra de SORAIDA ENRIQUETA VEGA ANGO, con cédula No. 1715004469, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes de la coactivada.
- Con fecha ocho de abril del dos mil cuatro, se presentó el auto de doce de febrero del dos mil cuatro, dictado por el señor Juez DÉCIMO SEGUNDO de lo Civil de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio VERBAL SUMARIO, número 76-04-NRS que sigue ELVA ISCELA ROSERO VEGA, en contra de MARÍA UBALDINA VILATUÑA QUISAGUANO, se dispone la Inscripción de la DEMANDA DE AMPARO POSESORIO del lote de terreno de una superficie aproximada de 1.000 m2, ubicado en el barrio San Francisco, de la Parroquia la Merced.
- NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO

3.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD 2

Lote número Uno, situado en el sector La Merced de Baños, parroquia LA MERCED de este Cantón.

3.2.1 PARROQUIA

La Merced

3.2.2 CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Certificado No. 2091251

3.2.3 FECHA DE EMISIÓN:

13 de octubre de 2022

3.2.4 LINDEROS:


- NORTE. - con el lote número dos de María Carmen Tipán Ushiña en cincuenta y cuatro metros treinta y siete centímetros de longitud.
- SUR. - con propiedad de María Vilatuña en cincuenta y nueve metros veinte centímetros de longitud.
- ESTE. - con pasaje público en diez y ocho metros un centímetro de longitud.
- OESTE. - con terrenos de Alejandro Mejía en diez y siete metros noventa y cinco centímetros de longitud.

3.2.5 SUPERFICIE:

937,48 m².

3.2.6 PROPIETARIOS:

3.2.6.1 ANA LUCIA TIPAN, casada con CARLOS HOMERO PAUCAR ABADEANO

	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022- 009
	INFORME SOLT UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

3.2.6.2 Señorita MARIA ZENAIDA TIPAN, soltera

3.2.6.3 FREDY MAURICIO TIPAN USHINA, soltero.

3.2.7 FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

ANTECEDENTE

3.2.7.1 Mediante Partición y adjudicación venta según escritura celebrada el 21 de julio de 2000, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacon; inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de agosto de 2000, María Carmen, Carlos Alberto, María Hermelinda, Wenceslao y María Luzmila Tipan Ushiña, parten y adjudican a favor de María Betsabe Tipan Ushiña, el lote de terreno No. UNO ubicado en la parroquia la Merced.

FORMAS DE ADQUISICIÓN

3.2.7.2 Mediante Compra venta según escritura celebrada el 20 de febrero de 2001, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcategui; inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de mayo de 2001, María Betsabe Tipan Ushiña, soltera, vende a favor de ANA LUCIA TIPAN, casada con Carlos Homero Paucar Abadeano, el 42.03% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. UNO de parroquia la Merced.

3.2.7.3 Mediante Compra venta según escritura celebrada el 20 de febrero de 2001, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcategui; inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de mayo de 2001, María Betsabe Tipan Ushiña, vende a favor de MARIA ZENAIDA TIPAN, soltera, el 32.46% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. UNO de parroquia la Merced.

3.2.7.4 Mediante Compra venta según escritura celebrada el 20 de febrero de 2001, ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcategui; inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de junio de 2001, María Betsabe Tipan Ushiña, vende a favor de FREDY MAURICIO TIPAN USHIÑA, el 25.51% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno No. UNO de parroquia la Merced.

3.1.9 GRAVAMENES Y OBSERVACIONES

- NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS.

3.3 CONCLUSIÓN

Conforme el análisis realizado al expediente, se ha justificado legalmente la propiedad,, el primer predio existen siete herederos de la propietaria inicial, seis hijos y un nieto en representación de la madre fallecida en la sucesión de su abuela; en el segundo predio constan tres ventas en derechos y acciones, las mismas que sumadas transfieren el 100% de derechos y acciones del predio, análisis realizado de acuerdo a las escrituras que constan en el expediente y el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Curuinquingue II Etapa", ubicado en la Parroquia de Alangasí, en base a la normativa vigente se emite criterio legal favorable, y se recomienda continúe el trámite respectivo a la fase técnica para el proceso de regularización.

4. INFORME TÉCNICO

4.1 DATOS DEL ASENTAMIENTO

Tabla 2.

Datos técnicos del asentamiento humano de hecho y consolidado Curiquingue II Etapa


N.º de Predio:	594537 / 632727		
Clave Catastral:	22120 01 019 / 22120 01 018		
REGULACION SEGÚN IRM			
Zonificación:	A2 (A1002-35)		
Lote mínimo:	1000 m2		
Forma de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada		
Uso principal del Suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (RU1) Residencial Urbano 1		
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural / (SU) Suelo Urbano		
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	A1 (A602-50)
	SI	Lote mínimo:	600 m2
		Formas de Ocupación del Suelo:	(A) Aislada
		Uso Principal del Suelo:	(RU1) Residencial Urbano 1
		Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano
Número de lotes	17		
Consolidación:	52,94%	Obras Civiles Ejecutadas	
		Calzadas	0%
		Aceras	N/A
		Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Ejecutadas	
		Agua Potable	41,18%
		Alcantarillado	47,00%
Energía eléctrica	64,70%		
Anchos de vías y pasajes	Calle Oe4 (pública)		10,00 m
	Calle Oe3G (pública)		6,00 m
	Calle S3C (variable) – (accesibilidad)		7,90 – 7,80 m
	Pasaje Oe3K (interna)		5,00 m
	Pasaje Oe3H (interna)		6,00 m
Área Útil de Lotes	6.475,80	m ²	92,03%
Área de vías internas	560,67	m ²	7,97%
Área bruta del Terreno (Área Total):	7.036,47	m ²	100,00%

4.2 LOTES POR EXCEPCIÓN

Se reconoce los lotes por excepción por tener un área menor a la zonificación establecida:

N° LOTE	AREA TOTAL (m2)
2	267,53
3	264,41
4	350,81
5	211,74
6	203,98
7	203,53
8	263,89

N° LOTE	AREA TOTAL (m2)
10	295,98
11	292,83
12	285,83
13	432,92
14	443,83
15	398,99
16	219,51
17	299,46

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022- 009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

4.3 ANEXO TÉCNICO

4.3.1 INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:

La Administración Zonal Los Chillos mediante oficio N° GADDMQ-AZVCH-2022-1380-M, remite los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) N° 775658 y N° 775660, de fecha 11 de octubre de 2022, correspondientes a los predios N° 594537 y 632727.

4.3.2 INFORME TECNICO DE TRAZADO VIAL:

Para el AHHC Curiquingue II Etapa se cuenta con el informe técnico N° GADDMQ-AZVCH-2022-0121-IT, del 20 de octubre de 2022; mediante el cual establece dos calles que constan en el trazado vial del sector, especificando la sección tanto de la Calle S/N (según informe de nomenclatura vial denominada Calle Oe4) en una sección de 10 metros de ancho de vía total, como del Pasaje S/N (conforme el informe de nomenclatura vial denominada Calle Oe3G) con una sección de 6 metros.

Para ambos predios no se registra afectación vial por vías aprobadas.

4.3.3 INFORME TECNICO DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS:

Para los predios globales en los que se emplaza el asentamiento, predios No. 594537 y 632727, no existe accidentes geográficos.

4.3.4 INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS:

Mediante oficio N° GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1934-OF, de fecha 23 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, emite el informe técnico de riesgos N° I-029-EAH-AT-DMRG-2022 correspondiente al AHHC Curiquingue II Etapa, el mismo que establece la calificación de riesgo conforme el siguiente detalle:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Curiquingue II" de la parroquia La Merced, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.

6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC "Curiquingue II" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los todos los lotes.

6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

• **Eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC “Curiqingue II” de la parroquia La Merced presenta condiciones de Riesgo Moderado Alto Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.

• **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC “Curiqingue II” es Moderado-Alto 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 establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC “Curiqingue II”, el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento no es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector. Además, con la elaboración de este informe se deja sin efecto los pronunciamientos anteriores en informes emitidos por esta Dependencia.


7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

• Posterior a la regularización del AHHYC “Curiqingue II”, por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial en las vías que sean necesarias.

• Se recomienda que los propietarios y/o poseionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas 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 (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

• La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC “Curiqingue II”, lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

8 RECOMENDACIONES GENERALES

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

- Posterior a la regularización del AHHYC “Curiquingue II”, 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 defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.

- Considerando la presencia superficial de niveles freáticos y acuíferos de aguas termales, es recomendable para la construcción se contrate profesionales que les asesoren para que tomen las medidas adecuadas para evitar daños posteriores a las edificaciones.

- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción, tanto respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.

- Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC “Curiquingue II” puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Los Chillos, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias.”

4.3.5 INFORME DE NOMENCLATURA VIAL:

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas emite el respectivo informe mediante oficio N° 1347-EPMMOP-GP-2022-OF, del 11 de noviembre de 2022, asignando nomenclatura vial tanto para vías externas como vías internas del asentamiento.


4.3.6 INFORME DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO:

Con fecha 07 de diciembre del 2022 y documento N° GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2022-2228-M, la Dirección Metropolitana de Catastro informa que se procedió con la actualización alfanumérica y gráfica del predio N° 632727, en base al levantamiento planimétrico y documentación de propiedad presentados, para continuar el trámite adjuntan al documento en mención la cédula catastral # 17888 del 07 de diciembre del 2022, en la que consta como área de terreno regularizada de 917,96 m².

Para el predio N° 594537, la Dirección Metropolitana de Catastro con documento N° GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1368-M, del 15 de diciembre del 2022, informa que se procedió con la actualización alfanumérica y gráfica conforme levantamiento planimétrico y escritura del predio, con un área regularizada de 6.118,51 m².

4.3.7 INFORME TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda – Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, con oficio N° STHV-DMPPS-2022-0967-O del 30 de noviembre del 2022, emite el informe N° IT-

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

STHV-DMPPS-2022-194 que contiene el análisis del asentamiento humano de hecho y consolidado Curiquingue II Etapa, el cual, en su parte concluyente, establece:

“Con la información constante en el presente informe técnico, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico, considera pertinente para el predio 632727 ratificar la clasificación de suelo urbano así como el uso del suelo en Residencial Urbano 1 (RU1); sin embargo, considera el cambio a la zonificación de A2 (A1002-35) a A1 (602-50). Para el predio N° 594537 se sugiere que conforme el PUGS, se dé un cambio a la clasificación del suelo de (SRU) Suelo Rural a (SU) Suelo Urbano; respecto al Uso de suelo se modifique de Agrícola Residencial (ARR) a Residencial Urbano 1 (RU1); y referente a la zonificación se sugiere un cambio de zonificación A2 (A1002-35) a zonificación A1 (A602-50)”.

4.3.8 INFORME TÉCNICO UERB:

Informe Técnico N° UERB-OC-IT-2022-017 de fecha 15 de diciembre de 2022, que contiene el informe de Cabidas y Linderos Lote por Lote. En el mismo se establece que el asentamiento cumple con la verificación de cabida y lindero, retiro de vías y anchos de pasaje, así como también la verificación en la trama urbana tenga más de 45° de pendiente.

Adicionalmente, se incluye información referente a la accesibilidad del asentamiento en su linderos norte para el predio 594537 y linderos sur para el predio 632727, por cuanto conforme el informe técnico de replanteo vial N° GADDMQ-AZVCH-2022-0121-IT, identifica únicamente la calle S/N o calle Oe4 y el Pasaje S/N o denominado Calle Oe3G como vías aprobadas, sin embargo, la continuación de la calle S3C hasta empatar con la Calle Oe4 no cuenta con aprobación. Ante lo expuesto la UERB-OC emite su informe donde textualmente menciona:

“(…) se puede informar que en base a las inspecciones técnicas realizadas y la evidencia fotográfica confirma que la vía se encuentra adoquinada y consolidada; en cada uno de sus costados se identifican construcciones y cerramientos plenamente definidos. Además, se puede evidenciar que esta vía cuenta con los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica).

La dimensión de la calzada es de 6 metros con una sección total, incluyendo aceras, variable entre 7.90 a 7.80 metros. Por lo tanto, el AHHyC Curiquingue II Etapa, además de la prolongación de la Calle Oe4, cuenta en el linderos norte del predio 594537 con la Calle S3C y cumple con la consideración de accesibilidad como lo manifiesta el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-1266-O.


Conforme normativa vigente sobre Reglas Técnicas Arquitectura y Urbanismo y las especificaciones mínimas para vías urbanas la sección sugerida que cumple la vía consolidada es de Tipo G, con una sección total de 8.00 metros y calzada de 6.00 m.”

4.3.9 PLANOS:

Proyecto de fraccionamiento que contiene: Implantación general / Ubicación general / Cortes de Vías / Cortes de Terreno / Cuadro de Áreas y Linderos.

Proyecto de regularización, firmado por el Ing. Bolívar Collantes.

1 CD con el archivo digital en formato DWG.

	DOCUMENTO	CÓDIGO: UERB-OC-SOLT-2022-009
	INFORME SOLT UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO OFICINA CENTRAL	

4.4 CONCLUSIÓN

El Art. 30 de la Constitución 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”.*

Para el AHHyC Curiquingue II Etapa, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, competente en materia de aprovechamiento urbanístico, considera pertinente el cambio de zonificación unificado para ambos predios que conforman el asentamiento, conforme el siguiente detalle: zonificación A1 (A602-50), Lote Mínimo de 600 m²; Forma de Ocupación del Suelo: (A) Aislada; Uso Principal de Suelo (RU1) Residencial Urbano 1; Altura de Pisos: 8 metros; N° de Pisos: 2; COS en Planta Baja: 50% y un COS total del 100%. Por lo tanto, 15 lotes de 17 que comprenden el proyecto de fraccionamiento ingresan por excepción.

Se reconoce los lotes por excepción por tener un área menor a la zonificación establecida, estos son: lotes del 2 al 8 y del 10 al 17, numeración correspondiente al proyecto de fraccionamiento.

Las calles Señor de los Milagros y pasaje sin nombre conectan al asentamiento con el trazado vial del sector. De la propuesta de fraccionamiento se desprenden 2 pasajes y una calle, los cuales se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos en base al informe técnico N° I-029-EAH-AT-DMRG-2022 establece la calificación de riesgo para la regularización de tierras como Riesgo Bajo Mitigable para todos los lotes.

Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece al Título II, Capítulo II, Sección III, artículo 3737, numeral 4. Técnicos, del Código Municipal contenido en la Ordenanza 037-2022, se emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE para el proceso de Regularización.

5. RECOMENDACIÓN

Con el objeto de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidado, 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 “Curiquingue II Etapa”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



ING. ANDRÉS SANTACRUZ
COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA OFICINA CENTRAL - UNIDAD ESPECIAL “REGULA TU BARRIO”



DOCUMENTO
INFORME SOLT
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
OFICINA CENTRAL

CÓDIGO:
UERB-OC-SOLT-2022-
009

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	SOC. NADYA ROSSI RESPONSABLE ORGANIZATIVA DE LA OFICINA CENTRAL	27/12/2022	
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE JURIDICO DE LA OFICINA CENTRAL	27/12/2022	
ELABORADO POR:	ING. LETY OLMEDO M. RESPONSABLE TÉCNICA DE LA OFICINA CENTRAL	27/12/2022	