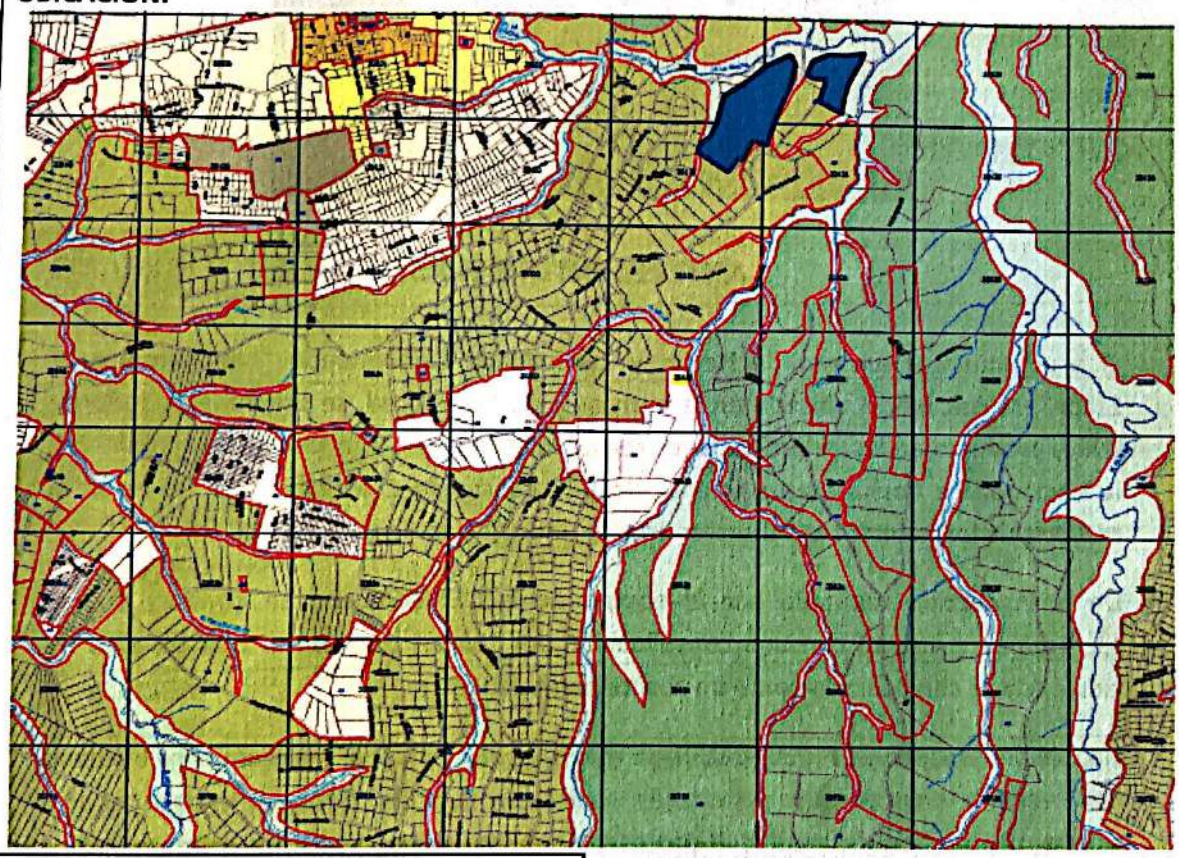
0161

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: "LAS PALMERAS IV ETAPA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS.

EXPEDIENTE Nº 112 ZCH
INFORME N°. 003-UERB-OC-SOLT-2018

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: LAS PALMERAS IV ETAPA

Parroquia:	LA MERCED
Barrio/Sector:	PALMERAS
Administración Municipal:	LOS CHILLOS

OFICINA CENTRAL: Gribaldo Miño S/N y Av. Ilaló. Conocoto
* Teléfono: 3989-300 Ext. 22962

Escaneado con CamScanner

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO

El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado "Las Palmeras IV Etapa", se encuentra ubicado en la parroquia de La Merced, se origina en el año de 1964, producto de las adjudicaciones realizadas por el IERAC a los ex trabajadores de la Hacienda La Cocha (perteneciente Rosa E. Calisto de Chiriboga), por tal razón la mayoría de los habitantes del sector poseen una relación de parentesco.

De la inspección realizada por el equipo de la UERB-OC con se observa que el asentamiento cuenta con una consolidación del 53.49% y al contar con 54 años de existencia es considerado como un asentamiento ancestral.

Dentro del proceso de regularización se recomienda calificar al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social, en función que los moradores del asentamiento, beneficiarios del proceso, son de escasos recursos económicos, la principal actividad económica del sector es la agricultura, albañilería o al comercio informal y solo un 45% de ellos manifiestan tener un trabajo estable, por su parte las mujeres son amas de casas o empleadas domésticas. Al no tener empleo estable el 60% de los moradores manifiestan su dificultad para cubrir la canasta básica familiar y acceder a otros servicios como son educación y salud.

Los servicios básicos del sector son deficientes, no cubren a todos los lotes, en el sector han logrado gestionar algunos de los servicios en los lotes que colindan con las

Escaneado con CamScanner

0160 ciento sesenta

vías principales. El asentamiento ha destinado ciertos espacios para las aéreas verdes, deportivas y comunales.

Las personas que conforman el asentamiento, ante la dificultad de poder obtener sus escrituras individuales y los servicios básicos necesarios para poder mejorar su calidad de vida, se acercaron a la UERB-OC solicitando ingresar al proceso de regularización, para lo cual conformaron una organización social AD-HOC, eligiendo como representante para el proceso al Señor Vinicio Chasipanta.

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

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

ASENTAMIENTO DENOMINADO:	LAS PALMERAS IV ETAPA
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	AD-HOC
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Vinicio Chasipanta
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	54 años
CONSOLIDACION:	53.49 %
Nº DE LOTES:	43
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	172
DOCUMENTOS ANEXOS:	• Acta Asamblea, de fecha 31 de octubre del 2017, mediante la cual el asentamiento elige a su representante. • Listado de Copropietarios

Escaneado con CamScanner

INFORME LEGAL

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LAS PALMERAS IV ETAPA"

El asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "Las Palmeras IV Etapa", se encuentra asentado sobre cuatro macro lotes de terreno situados en la Parroquia La Merced, (antes Alangasí) conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición:

PRIMER MACRO LOTE	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	PARTE SOBRANTE DEL LOTE DE TERRENO
PARROQUIA	MERCED
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 453916 / TRAMITE 333011
FECHA	22 DE OCTUBRE DE 2018
LINDEROS	NORTE.- Con una quebrada que separa los terrenos de la Hacienda La Merced.
	SUR.- Con terrenos de María Chuquimarca.
	ESTE.- Con el camino público y terrenos de Luis Alberto Ango.
	OESTE.- Con terrenos de la Hacienda La Cocha, potrero San Luis.
SUPERFICIE	11 HECTAREAS 20 AREAS
PROPIETARIOS	1. LEONARDO CHUQUIMARCA VELASCO Y MARÍA SALVADORA LLULLUNA CHASIPANTA. 2. NESTOR CHUQUIMARCA
HEREDEROS	1. Leonardo Chuquimarca Velasco 2. Delia Chuquimarca Velasco 3. José Santos Chuquimarca Velasco 4. Alberto Chuquimarca Velasco 5. Paola Chuquimarca Velasco 6. María Teresa Chuquimarca Chasipanta 7. María Jesusa Chuquimarca Chasipanta

Escaneado con CamScanner

0159

	8. María Ercilia Chuquimarca Chasipanta 9. Segundo Francisco Santiago Chuquimarca Chasipanta 10. Santiago Chuquimarca 11. María Ramona Chuquimarca Chasipanta 12. José Rubén Chuquimarca
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 10 de marzo de 2000, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, Doctor Jaime Aillon, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 8 de agosto de 2000; José Santos Chuquimarca Velasco, soltero; María Delia Chuquimarca Velasco, soltera; Luis Alberto Chuquimarca Velasco, casado; y María Paola Chuquimarca Velasco venden a los cónyuges LEONARDO CHUQUIMARCA VELASCO Y MARÍA SALVADORA LLULLUNA CHASIPANTA todos los derechos y acciones que les corresponde y que da un total de 80% y que se encuentran fincados en el lote número Uno. 2. Adquirido mediante adjudicación según acuerdo y convenio protocolizado el 13 de enero de 1964, ante el Notario Séptimo del cantón Quito, Dr. Jorge Lara, inscrita el 27 de enero de 1964, la señora Rosa Elena Calisto propietaria de la hacienda la Cocha adjudica a favor de NESTOR CHUQUIMARCA un Lote de terreno de una Superficie de 11 Hectáreas 20 áreas, situado en la parroquia La Merced, antes Alangasí. 2.1. Mediante Testamento, otorgada ante el Teniente Polìtico de la Parroquia Alangasí, el 30 de mayo del 1994, protocolizada ante el Notario Décimo Octavo del cantón Quito, Dr. Enrique Díaz Ballesteros, el 16 de septiembre de 1994, inscrita el 1 de noviembre del 1994, dispone de los bienes del Testador Néstor Chuquimarca Chasipanta, viudo, a favor de sus Hermanos distribuyendo la propiedad en ocho lotes. (sin autorización de fraccionamiento) 1) A los sobrinos Leonardo, José Santos, Delia, Alberto y Paola Chuquimarca Velasco, la parte de su hermano fallecido. 2) María Teresa Chuquimarca Chasipanta. 3) María Jesusa Chuquimarca Chasipanta. 4) María Ercilia Chuquimarca Chasipanta. 5) Segundo Francisco Santiago Chuquimarca Chasipanta. 6) Santiago Chuquimarca. 7) María Ramona Chuquimarca Chasipanta.

Escaneado con CamScanner

	8) Al sobrino Rubén Chuquimarca. 9) Dejando un sobrante de dos hectáreas a cargo de su hermana María Ramona Chuquimarca Chasipanta.
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

SEGUNDO MACRO LOTE	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE CINCO
PARROQUIA	MERCED
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 332390 TRAMITE 259039
FECHA	17 DE AGOSTO DE 2018
LINDEROS	NORTE.- Con terrenos de propiedad de María Ercilia Chuquimarca en doscientos sesenta y ocho metros.
	SUR.- Con terreno de propiedad de Santiago Chuquimarca en doscientos cincuenta y un metros sesenta centímetros.
	ESTE.- Con propiedad de Luis Alberto Ango en cuarenta y tres metros.
	OESTE.- Con la quebrada sin nombre en cuarenta y un metros treinta centímetros.
SUPERFICIE	DIEZ MIL METROS CUADRADOS.
PROPIETARIOS	1. ROSA ELVIRA CHUQUIMARCA VILATUÑA, casada con CARLOS ALBERTO MORALES VILATUÑA. 2. JOSE EMILIO CHUQUIMARCA VILATUÑA, casado con IRMA DELFINA SOSAPANTA PAUCAR. 3. SEGUNDO JAIME CHUQUIMARCA VILATUÑA, casado con MARÍA PURIFICACIÓN GONZÁLEZ. 4. MARIA ALEGRIA CHUQUIMARCA VILATUÑA, casada con SILVIO ADÁN SOSAPANTA PAUCAR.
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	1. Mediante escritura de compraventa celebrada el 27 de diciembre de 1999, ante el Notario Cuarto del cantón Quito, Doctor Jaime Aillon, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de julio de 2000; Segundo Francisco Chuquimarca Pasacunche, viudo vende a favor de ROSA ELVIRA CHUQUIMARCA VILATUÑA casada con Carlos Alberto Morales Vilatuña,

Escaneado con CamScanner

0158

	JOSE EMILIO CHUQUIMARCA VILATUÑA, casado con Irma Delfina Sosapanta Paucar, SEGUNDO JAIME CHUQUIMARCA VILATUÑA casada con María Purificación González y MARIA ALEGRIA CHUQUIMARCA VILATUÑA casada con Silvio Adán Sosapanta Paucar, el lote de terreno número CINCO. Superficie Diez mil metros cuadrados.
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

TERCER MACRO LOTE	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO TRES
PARROQUIA	LA MERCED (ANTES ALANGASI)
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 337982 / TRAMITE 262432
FECHA	21 DE AGOSTO DE 2018
LINDEROS	NORTE.- Con calle pública, en cien metros.
	SUR.-Con el lote número dos de José Alberto Chasipanta Ango, en ciento cincuenta y tres metros.
	ORIENTE.- En una parte con el río Pita, en doscientos treinta y seis coma cincuenta metros, en otra, con terrenos de los herederos de Mariano Chasipanta, en treinta y cinco metros.
	OCCIDENTE.- Con calle pública, en ciento noventa y cinco metros.
SUPERFICIE	28.470m2
PROPIETARIOS	JOSE SERGIO CHASIPANTA ANGO
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	1. Mediante escritura de cesión de derechos y partición celebrada el 28 de junio de 1996, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Patricio Terán Granda, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de julio de 1996; comparecen Leandra Ango Coquilago, viuda, José Sergio, María Graciela, José Alberto y José Silverio Chasipanta Ango, casados; La señora Leandra Ango Coquilago cede a perpetuidad y a tituloso oneroso a favor de JOSÉ SERGIO, MARÍA GRACIELA, JOSÉ SILVERIO y JOSE ALBERTO CHASIPANTA ANGO el 45.53% de derechos y acciones por concepto de gananciales; Los comparecientes de forma extrajudicial y una

Escaneado con CamScanner

	vez obtenida la autorización Municipal mediante oficio 430 de 15 de junio de 1995, los cinco lotes fraccionados proceden a realizar la Partición de los lotes de la siguiente manera: b) A JOSE SERGIO CHASIPANTA ANGO, se le adjudica el lote de terreno signado con el Número TRES, con una extensión de 28.470mts2.
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

CUARTO MACRO LOTE	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	LOTE DE TERRENO NUMERO CUATRO
PARROQUIA	LA MERCED (ANTES ALANGASI)
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 333971 / TRAMITE 262429
FECHA	21 DE AGOSTO DE 2018
LINDEROS	NORTE.- Con la quebrada La Merced, en trescientos setenta y cinco coma sesenta metros.
	SUR.- En una parte, con calle pública, en ciento tres metros, y, en otra, con el lote número cinco de propiedad de José Silverio Chasipanta Ango, en ciento nueve metros.
	ORIENTE.- En una primera parte, con calle pública, en cincuenta y cinco metros y en otra también con camino público, en ciento sesenta metros.
	OCCIDENTE.- Con terrenos de los herederos de Nestor Chuquimarca, en ochenta y dos coma cincuenta metros.
SUPERFICIE	28.470m2
PROPIETARIOS	MARIA GRACIELA CHASIPANTA ANGO

Escaneado con CamScanner

FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	1. Mediante escritura de cesión de derechos y partición celebrada el 28 de junio de 1996, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Patricio Terán Granda, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 29 de julio de 1996; comparecen Leandra Ango Coquilago, viuda, José Sergio, María Graciela, José Alberto y José Silverio Chasipanta Ango, casados; La señora Leandra Ango Coquilago cede a perpetuidad y a tituloso oneroso a favor de JOSÉ SERGIO, MARÍA GRACIELA, JOSÉ SILVERIO y JOSE ALBERTO CHASIPANTA ANGO el 45.53% de derechos y acciones por concepto de gananciales; Los comparecientes de forma extrajudicial y una vez obtenida la autorización Municipal mediante oficio 430 de 15 de junio de 1995, los cinco lotes fraccionados proceden a realizar la Partición de los lotes de la siguiente manera: d) A MARIA GRACIELA CHASIPANTA ANGO se le adjudica el lote de terreno signado con el Número CUATRO, con una extensión de 28.470mts2.
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO ESTA HIPOTECADO, NI EMBARGADO, NI PROHIBIDO DE ENAJENAR

CONCLUSIONES:

Por cuanto se ha justificado legalmente la tenencia de la propiedad, los copropietarios y las formas de adquisición de los cuatro macro lotes donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Las Palmeras IV Etapa", de la parroquia La Merced (antes Alangasí); conforme al artículo 8, numeral b) de la Ordenanza 0147 de 09 de diciembre de 2016, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5552856; 5552858; 594878; 593740
Clave Catastral:	22024 01 003; 22024 01 004; 22123 06 015; 22023 02 010
REGULACIONES SEGÚN IRM.	
Zonificación:	A3 (A2502-10); A31(PQ)
Lote mínimo:	2500 m2
Forma de Ocupación del suelo	(A) Aislada
Uso principal del suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio

Escaneado con CamScanner

Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural		
Cambio de Zonificación:	**APLICA (SI – NO)**	**Zonificación:**	**A2(A1002-35) / A3(A2502-10); A31(PQ)**
	SI	**Lote mínimo:**	**1000m2 / 2500m2**
		Formas de Ocupación:	**(A) Aislada / (A) Aislada / (A) Aislada**
		Uso principal del suelo:	**(ARR) Agrícola Residencial Rural/ (ARR) Agrícola Residencial Rural/ (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural**
Cambio Clasificación del Suelo:	**NO**	**Clasificación del Suelo:** (SRU) Suelo Rural	
Número de lotes	43		

Consolidación:	53.49%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	40%	Electricidad	50%

Anchos de vías y Pasajes	CALLE DE LAS POMAROSAS (PÚBLICA) 10.00m CALLE CESAR CHIRIBOGA VILLAGOMEZ (PÚBLICA) 10.00m CALLE ALCIDES LOPEZ BORJA (PÚBLICA) 12.00m	ESCALINATA S3 8.00m ESCALINATA S2D 8.00m ESCALINATA S2A 8.00m ESCALINATA DE LAS POMAROSAS 8.00m PASAJE S2C 8.00m ESCALINATA S1D 8.00m ESCALINATA S1C 8.00m ESCALINATA S2C 8.00m ESCALINATA S2A 8.00m

Área Útil de Lotes	91.669,77	m2	61.85%
Área de Vías, Pasajes y Escalinatas	5.595,75	m2	3.77%
Área Protección de Talud (LOTES)	6.193,73	m2	4.18%
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	5.290,47	m2	3.57%
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	418,80	m2	0.28%

Escaneado con CamScanner

ciento cincuenta y seis

Área Verde y Equipamiento Comunal 3	2.470,44	m2	1.67%
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	1.593,76	m2	1.07%
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	484,70	m2	0.33%
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	729,25	m2	0.49%
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	3.886,58	m2	2.62%
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	5.033,46	m2	3.39%
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada)	2.919,17	m2	1.97%
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)	645,66	m2	0.44%
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)	10.148,32	m2	6.85%
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)	423,50	m2	0.29%
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)	568,33	m2	0.38%
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)	7.500,66	m2	5.06%

Escaneado con CamScanner

Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)	2.652,18	m2	1.79%
Área bruta del terreno(Área Total)	**148.244,53**	m2	**100.00 %**

Porcentaje de Área Verde y Equipamiento Comunal en Relación al Área Útil de los Lotes	**19.907,46**	m2.	**21.72%**

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNALES					
		LINDERO	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
Área Verde y Equipamiento Comunal 1	**Norte:**	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	7.63m	**5.290,47m2**
	Sur:	Propiedad Particular	-	65.35m	
	Este:	Lote N° 6 Escalinata S2D Lote N° 5 Lote N° 4 Lote N° 3 Lote N° 2 Escalinata S3 Lote N° 1	44.17m 8.01m 30.02m 34.85m 34.62m 28.90m 8.01m 25.80m	Ld=214.38m	
	Oeste:	Área Municipal 1	-	Ld=227.81m	
		LINDERO	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
Área Verde y Equipamiento Comunal 2	**Norte:**	Área Verde y Equipamiento Comunal 3	-	9.63m	**418,80m2**
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	7.63m	
	Este:	Lote N° 10 Lote N° 9	21.83m 20.39m	Ld=42.22m	

Escaneado con CamScanner

U155

ciento cincuenta y cinco

	Oeste:	Área Municipal 2	-	Ld=42.20m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 3	Norte:	Lote N° 18	-	11.13m	2.470,44m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	9.63m	
	Este:	Lote N° 14 Escalinata S2A Lote N°13 Lote N°12 Lote N°11	60.13m 10.43m 35.92m 52.27m 39.54m	Ld=198.29m	
	Oeste:	Área Municipal 3	Ld=175.28m 66.75m	Ld=242.03m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 4	Norte:	Lote N° 20 Área Municipal 3	8.61m 5.68m	14.29m	1.593,76m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	16.16m	
	Este:	Área Municipal 3	-	Ld=138.35m	
	Oeste:	Lote N°21 Lote N°22 Lote N°23 Lote N°24 Lote N°25	18.83m 16.03m 24.60m 33.84m 44.21m	Ld=137.51m	
		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 5	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 4	-	16.16m	484,70m2
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	12.90m	
	Este:	Área Municipal 4	-	Ld=42.50m	
	Oeste:	Lote N°26 Lote N°27	19.83m 19.76m	Ld=39.59m	

Escaneado con CamScanner

		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
Área Verde y Equipamiento Comunal 6	Norte:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5	-	12.90m	729,25m2
	Sur:	Lote N°33	-	9.31m	
	Este:	Área Municipal 5 Propiedad Particular	Ld=51.72m 11.88m 22.58m	Ld=86,18m	
	Oeste:	Lote N°29 Pasaje S2C Lote N°31 Lote N°32	17.33m 8.00m 17.29m 37.81m	Ld=80.43m	
		LINDERO	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
Área Verde y Equipamiento Comunal 7	Norte:	Área Municipal 6	-	Ld=295.60m	3.886,58m2
	Sur:	Propiedad Municipal Lote N°35 Escalinata S1D Lote N°36 Lote N°37 Lote N°38 Área Municipal 6	2.95m 49.65m 8.16m 70.64m 70.23m 22.83m 15.14m 68.78m 47.45m 9.56m	Ld=365.39m	
	Este:	Área Municipal 6	-	Ld=50.88m	
	Oeste:	Área Municipal 6	-	Ld=79.83m	
		LINDERO	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
Área Verde y Equipamiento Comunal 8	Norte:	Escalinata S1C	-	14.79m	5.033,46m2
	Sur:	Propiedad Particular	-	17.08m	
	Este:	Área Municipal 7	-	Ld=263.14m	
	Oeste:	Lote N°39 Lote N°40	53.20m 5.58m 49.06m	Ld=270.37m	

Escaneado con CamScanner

0154

cinto
arenta
y cuatro

		Escalinata S1D Lote N°41 Lote N°42 Escalinata S2A Lote N°43	8.03m 6.92m 17.99m 23.87m 8.54m 37.12m 8.00m 12.18m 25.85m 14.03m		

ÁREAS MUNICIPALES					
Área Municipal 1 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 2	-	15.80m	2.919,17m2
	Sur:	Propiedad Particular	-	11.42m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 1	-	Ld=227.81m	
	Oeste:	Quebrada	-	Ld=212.57m	
Área Municipal 2 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 3	-	16.09m	645,66m2
	Sur:	Área Municipal 1	-	15.80m	
	Este:	Área Verde y Equipamiento Comunal 2	-	Ld=42.20m	
	Oeste:	Quebrada		Ld=44.22m	
Área Municipal 3 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	Ld=106.01m	10.148,32m2
	Sur:	Área Municipal 2 Área Verde y Equipamiento Comunal 3 Lote N°18	16.09m Ld=66.75m Ld=175.28m Ld=121.30m	Ld=734.98m	

Escaneado con CamScanner

		Escalinata de las Pomarosas Lote N°19 Lote N°20 Área Verde y Equipamiento Comunal 4 Área Municipal 4	Ld=38.39m 8.26m Ld=31.11m Ld=65.19m Ld=57.06m 5.68m Ld=138.35m 11.52m		
	Este:	Quebrada	-	Ld=276.64m	
	Oeste:	Quebrada		Ld=373.86m	
Área Municipal 4 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 3	-	11.52m	423.50m²
	Sur:	Área Municipal 5	-	10.03m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=42.23m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 5		Ld=42.50m	
Área Municipal 5 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Área Municipal 4	-	10.03m	568.33m²
	Sur:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6	-	11.88m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=60.80m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 6		Ld=51.72m	
Área Municipal 6 (Protección de Quebrada)		LINDERO	En parte	Total	SUPERFICIE
	Norte:	Quebrada	-	Ld=320.23m	
	Sur:	Propiedad Municipal	18.44m		

Escaneado con CamScanner

ciento cincuenta y tres 0153

		Área Verde y Equipamiento Comunal 7 Lote N°38 Escalinata S1C	Ld=79.83m Ld=295.60m Ld=50.88m 9.56m Ld=32.88m 21.23m	Ld=508.42m	7.500,66m2
	Este:	Quebrada	-	Ld=124.62m	
	Oeste:	Quebrada		Ld=81.78m	
		LINDERO	**En parte**	**Total**	**SUPERFICIE**
Área Municipal 7 (Protección de Quebrada)	Norte:	Escalinata S1C	-	10.51m	2.652,18m2
	Sur:	Propiedad Particular	-	11.82m	
	Este:	Quebrada	-	Ld=267.35m	
	Oeste:	Área Verde y Equipamiento Comunal 8		Ld=263.14m	

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Se plantea el cambio de zonificación, para los lotes, de acuerdo al siguiente cuadro:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,32,	**ZONIFICACIÓN:** A3(A2502-10) / A31(PQ) **LOTE MINIMO:** 2500m2 **FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO:** (A) Aislada **USO PRINCIPAL DEL SUELO:** (ARR) Agrícola Residencial Rural,	MANTIENEN ZONIFICACIÓN 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 18, 19, 20, 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43	**ZONIFICACIÓN:** A3(A2502-10) / A31(PQ) **LOTE MINIMO:** 2500m2 **FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO:** (A) Aislada **USO PRINCIPAL DEL SUELO:** (ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** (SRU) Suelo Rural
		CAMBIA	**ZONIFICACIÓN:** A2(A1002-35) / A31(PQ)

Escaneado con CamScanner

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43	(PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** (SRU) Suelo Rural	ZONIFICACIÓN 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31	**LOTE MINIMO:** 1000m2 **FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO:** (A) Aislada **USO PRINCIPAL DEL SUELO:** (ARR) Agrícola Residencial Rural, (PE/CPN) Protección Ecológica/ Conservación del Patrimonio Natural. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** (SRU) Suelo Rural

LOTES POR EXCEPCIÓN

- Se consideran los siguientes lotes por excepción que no tienen el área mínima:

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:			
	ZONIFICACIÓN	LOTES	ÁREA (m^2)
EXCEPCIONES	A2(A1002-35)	7	758.60
		8	760.47
		21	621.73
		22	621.73
		28	785.58
		29	785.58
		30	781.22
		31	781.20

ANEXO TÉCNICO:	**INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:** • Informes de Regulación Metropolitana N° 671408 de fecha 07 de Agosto 2018; N° 671409 de fecha 07 de Agosto 2018; N° 672063 de fecha 14 de Agosto 2018 y N° 671997, de fecha 13 de Agosto 2018. **PLANOS:** • Implantación general / Ubicación / Cortes de Vías / Cuadro de Áreas y Linderos / Cuadro Resumen de Áreas / Cuadro Valorado de obras, firmado por el profesional Ing. Héctor Rodríguez con fecha Septiembre 2018. • 1 CD con archivo digital. **INFORME DE NOMENCLATURA:**

Escaneado con CamScanner

0152

	• Oficio N° 680-GP003625, con fecha 7 de Septiembre del 2017, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas **INFORME TÉCNICO UERB:** • Informe Técnico N° 03-UERB-OC-2017 de fecha 1 de marzo de 2018, que contiene el informe de Cabidas y Linderos de Lote por Lote. **INFORMES REPLANTEO VIAL:** • Oficio N° 540-CT- DGT-AZCH, con fecha 19 de junio del 2017, emitido por la Administración Zonal Los Chillos **INFORMES DMC:** • Oficio N° 1086-2018-DMC, con fecha 22 Enero del 2018, que contiene la Resolución N°003-2018 de fecha 12 de Enero del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro • Oficio N° 1087-2018-DMC, con fecha 22 Enero del 2018, que contiene la Resolución N°004-2018 de fecha 12 de Enero del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro • Oficio N° 1084-2018-DMC, con fecha 22 Enero del 2018, que contiene la Resolución N°001-2018 de fecha 12 de Enero del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro • Oficio N° 1088-2018-DMC, con fecha 22 Enero del 2018, que contiene la Resolución N°005-2018 de fecha 12 de Enero del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro • Memorando N° 273 EYSIG, con fecha 19 septiembre del 2017,que contiene Informe Técnico de Accidentes Geográficos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, **INFORME DMGR:** • Oficio N° SGSG-DGMR-2018-866, de fecha 14 de Septiembre de 2018 e Informe No. 261-AT-DMGR-2018, fecha 14 de Septiembre del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo.

CONCLUSIONES

Escaneado con CamScanner

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un habitad seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."

INFORME DE RIESGOS:

- El informe No. 261-AT-DMGR-2018, fecha 14 de Septiembre del 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo establece que:

"6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

La zona en estudio, una vez realizada la inspección técnica al AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la Parroquia La Merced, considerando las amenazas, elementos expuestos y vulnerabilidades se determina que:

- ***Riesgo por movimientos en masa:*** *el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" en general presenta un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 1 al 18 y 35 al 42; Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 19 al 34 y Riesgo Bajo Mitigable para el lote 43.*

  Debido a las características físicas del terreno en el Lote 37, se tiene una alta exposición de la vivienda respecto al borde superior de la quebrada y al talud colindante, y a que el suelo donde se está construyendo una vivienda está constituido por escombros provenientes de una excavación, se califica con Riesgo Muy Alto Mitigable por movimientos en masa.

  Además se debe indicar que los lotes 18, 19, 20, 35, 36, 37 y 38 presentan un alto riesgo por erosión del suelo debido a que en este sector del barrio, por su topografía, confluyen varias quebradas y las pendientes son mayores.

- ***Riesgo por eventos sísmicos:*** *de manera general, todo el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la Parroquia La Merced presenta condiciones de Riesgo Alto Mitigable, debido a la vulnerabilidad de sus construcciones, el tipo de suelo y la cercanía a una fuente sísmica (falla geológica).*

- ***Riesgo por fenómenos volcánicos:*** *el principal fenómeno volcánico al que está expuesto el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa" de la Parroquia La Merced, así como la región oriental del DMQ, es la potencial caída piroclastos (material sólido de tamaño ceniza y/o lapilli) de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi, Reventador y Pululahua; ante esta amenaza se presenta un Riesgo Moderado Mitigable.*

Por lo tanto, la DMGR sugiere continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", ya que siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona en análisis.

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

Escaneado con CamScanner

0151

cierto/ cincuenta y uno

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/posesionarios de los lotes que fueron excavados en laderas, dejando 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 de 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 "Las Palmeras IV Etapa", 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.*

Escaneado con CamScanner

- *Se recomienda que mediante mingas comunitarias se implemente sistemas de conducción de escorrentía (agua lluvia) en las calles de tierra afirmada y en los lotes sobre pendientes, especialmente 18, 19, 20, 35, 36 y 38, para prevenir la erosión del suelo, arrastre de material y su acumulación en zonas bajas. En lo posible, se deberá conducir técnicamente esas aguas hacia las quebradas colindantes.*
- *No arrojar escombros y tierra a las quebradas para rellenarlas parcialmente, ni para ganar espacio físico en los lotes.*
- *Para el caso específico del Lote 37, calificado con Riesgo Muy Alto Mitigable, la Administración Zonal Los Chillos, a través de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, deberá iniciar la gestión respectiva para la relocalización de la(s) familia(s) afectada(s) o caso contrario derrocar la vivienda existente con la finalidad de disminuir el nivel de riesgo tanto del terreno como de la estructura presente.*

Para el riesgo sísmico:

- *Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios actuales no construyan más viviendas en los 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 Informes de Regulación Metropolitana individuales, previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente. Una vez culminado el proceso de regularización del suelo para el AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", se deberá contratar un estudio geotécnico del suelo para conocer parámetros mecánicos que permitan diseñar y construir las futuras viviendas según la Norma Ecuatoriana de Construcción vigente.*
- *Posterior a la regularización del AHHYC "Las Palmeras IV Etapa", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y proponga alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural en caso de ameritarlo.*
- *La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción tanto de la infraestructura de servicios como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.*

Para el riesgo Volcánico (caída de ceniza):

- *Las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli) se mitiga efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida no estructural consiste en saber aplicar técnicas de auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse*

Escaneado con CamScanner

0150 ciento cincuenta

a la ceniza, proteger vías respiratorias y vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros.

Cumplimiento de la normativa vigente:

- *De acuerdo a la Constitución de la República del Ecuador donde establecen las competencias exclusivas a los gobiernos municipales entre tantas está la de regular y ejercer control sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Adicionalmente El COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.*
- *En el proyecto de regularización se debe respetar la normativa vigente de las Ordenanzas Metropolitanas de: aprobación de los Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, (PMOT), Uso y Ocupación del Suelo, (PUOS) y Régimen Administrativo del Suelo en el D.M.Q. (Ordenanza Metropolitana 0172 de 2011, y sus ordenanzas reformatorias)*
- *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 "Las Palmeras IV Etapa" lo descrito en el presente informe, especialmente la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas."*

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Y ÁREAS A SER TRANSFERIDAS AL MUNICIPIO

- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado "LAS PALMERAS" IV ETAPA, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y equipamiento comunal, un total de 19.907,46m2 y como Área Municipal, un total de 24.857,82 m2

VÍAS

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado "LAS PALMERAS" IV ETAPA, contempla un sistema vial de uso público; debido a que posee 54 años de existencia, con 53.49% de consolidación de viviendas y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, los anchos viales se sujetarán al plano adjunto.

Escaneado con CamScanner

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

- De conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del inmueble, del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: ""LAS PALMERAS" IV ETAPA, plantea realizar las obras civiles y de infraestructura en un lapso de 5 años.

SOLICITUD:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "LAS PALMERAS" IV ETAPA, parroquia "La Merced", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

ARQ. CARLOS LIZARZABURU
Delegado de la Dirección UERB – Oficina Central

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	DR. FERNANDO QUINTANA RESPONSABLE LEGAL	28/09/2018	
ELABORADO POR:	ARQ. PABLO ALCOCER RESPONSABLE TÉCNICO	28/09/2018	

Escaneado con CamScanner