

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL
DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS BARRIO
"SANTA ISABEL" FRANJA 3
EXPEDIENTE N° 285 Q**

INFORME N°. 007-UERB-Q-SOLT-2022


UBICACIÓN



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-
MEJORAS BARRIO "SANTA ISABEL" FRANJA 3**

Parroquia: TURUBAMBA
Barrio/Sector: MUSCULOS RIELES
Administración Municipal: QUITUMBE

—	Drenajes	—	Protec. Beaterio	—	Resid. Urbano 1	—	Resid. Rural 2
—	Lotés	—	Industrial 2	—	Resid. Urbano 2	—	P. Eco/Conser. Patm. N
USO_RUQ_VI	—	—	Industrial 3	—	Resid. Urbano 3	—	RN/Prod. Sostenible
—	Agrícola Resid.	—	Industrial 4	—	Resid. Urbano 1A	—	RIO/R
—	Área promoción	—	Patrimonial	—	Resid. Urbano 1QT	—	
—	Equipamiento	—	Multiple	—	Resid. Rural 1	—	

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3 se encuentra ubicado en el lote TRES sector El Beaterio, situado en la parroquia Turubamba, antes Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido EN MAYOR EXTENSION por adjudicación hecha en el convenio celebrado según Acuerdo Ejecutivo No. 3573 protocolizado el veinte y tres de marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Olmedo del Pozo D., Notario Abogado de los Tribunales de la República, inscrito en el Registro de la Propiedad el treinta de marzo de mil novecientos sesenta y dos, la señora Fabiola Guarderas Viuda de Pérez, adjudicó a favor del señor Bernabé Tipán, Sin embargo, los nombres correctos del adjudicatario son Bernardo Tipán Colaria, casado con Zoila Rosa Toapanta Sinailin, conforme escritura de Rectificación de 12 de septiembre de 1984, otorgada ante la Dra. Ximena Moreno, Notaria Segunda del Catón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de diciembre de 1984.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con una directiva AD Hoc, la cual se constituyó mediante Acta de Asamblea Extraordinaria del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, que se desarrolló el 06 de marzo de 2021, organización social constituida con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de la calidad de vida del asentamiento, sin fines de lucro.


Los moradores del asentamiento, se acercaron a la oficina de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe y Eloy Alfaro, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, puesto que cuentan con una ocupación del suelo de forma informal, no tienen acceso total a obras de infraestructura y civiles, lo cual les ha impedido llevar una vida digna a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio sin número de fecha 12 de marzo del 2021 el Sr. Luis Oswaldo Tipán Toapanta en calidad de representante del asentamiento denominado “Santa Isabel” Franja 3 solicita a la Unidad Especial “Regula tu Barrio”- Quitumbe y Eloy Alfaro, que el asentamiento en mención ingrese al proceso integral de regularización.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Coordinación Quitumbe y Eloy Alfaro, procedieron a realizar una socialización mediante la plataforma Zoom el día 10 de marzo de 2021, a las 19h00; y una inspección “In Situ”, el día 14 de junio de 2022, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para el análisis socio económico y determinar condiciones de vulnerabilidad, se procedió a levantar una encuesta a los moradores del asentamiento, “In Situ”, efectuada del 22 de marzo de 2021, cuyos resultados constan en el presente informe.

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

 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	INFORME SOLT	
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

476

Cuatrocientos Setenta y Seis

2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACIÓN INTEGRAL

En base al Art. 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los requisitos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros:

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, ubicado en la provincia de Pichincha, al sur de la ciudad, se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba de competencia de la Administración Zonal Quitumbe.

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 258 Q, se evidencia que el asentamiento tiene 60 años de existencia, considerada desde el 23 de marzo de 1962 cuando fue adquirido por la Sra. Fabiola Guarderas Viuda de Pérez y adjudicado al señor Bernabé Tipán, el lote número tres de 15.000 metros, ubicado en la parroquia Turubamba del cantón Quito, según Acuerdo Ejecutivo No. 3573 protocolizado el veinte y tres de marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Olmedo del Pozo D., Notario Abogado de los Tribunales de la República.

Seguidamente, las ventas de porcentajes de derechos y acciones se realizaron a partir del año 2006, del fraccionamiento anteriormente mencionado, esto debido a que los copropietarios no llegaban a acuerdos con el propietario inicial.


Consolidación, obras de infraestructura y 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 50% de conformidad con el levantamiento plani-almétrico que forma parte del expediente, el predio en proceso de regularización se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 30 lotes, de los cuales, 15 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características constructivas en su mayoría se conforman de dos plantas, elaboradas de bloque, ladrillo, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra a 100 metros del Parque Metropolitano Los Viveros que funciona como espacio de recreación, cuenta con infraestructura vial en tierra que permite acceder al mismo, presentando una consolidación que ha permitido fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas, cuentan con equipamientos cercanos como: centros de educación, salud, seguridad y recreación a una distancia aproximadamente de 900 metros.

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 33% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales, y el 61% restante, no cuenta con el servicio.
- El agua potable cubre a los moradores en un 44% con medidores individuales, y el 56% restante, no cuenta con el servicio.

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

- El sistema de alcantarillado, tiene una cobertura al 33% de forma individual, mientras que el 61% restante, no cuenta con el servicio.
- Según la encuesta levantada a los moradores del asentamiento, se identificó que no cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 67%, aceras en un 83%, bordillos en un 83%.

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 120 habitantes en el predio del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

Datos del Asentamiento

Tabla 1.

Datos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Quitumbe
PARROQUIA:	Turubamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	"Santa Isabel" Franja 3
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Luis Oswaldo Tipán Toapanta
NÚMERO DE LOTES:	30
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	60 años
CONSOLIDACIÓN:	50%
POBLACIÓN BENEFICIADA	120

3.-ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito manifiesta: "*Declaratoria de Interés Social a los asentamientos humanos de hecho y consolidados*", de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros:

3.1.- Falta de planificación urbanística Metropolitana

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3 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.

3.2.- Inseguridad jurídica

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 un macro lote general, identificado con el número de predio No. 163165, justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.

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 con licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 20 – Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de éstas.

Con este antecedente, se evidencia que las viviendas en el asentamiento cuentan con calidad de estructura reducida, como se refleja en el gráfico 1.



Gráfico 1. Viviendas con calidad estructural reducida del AHHyC Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

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:

Energía Eléctrica

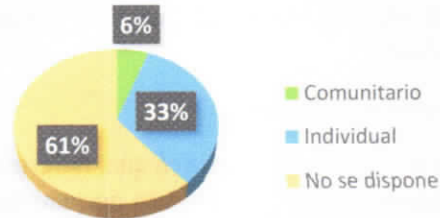


Gráfico 2. Energía eléctrica del AHHyC denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

La energía eléctrica cubre el 33% de tipo individual, mientras que el 61%, no disponen de medidores de energía eléctrica, como se puede observar en el gráfico 2.

Agua Potable

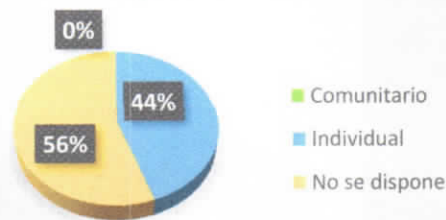


Gráfico 3. Agua potable del AHHyC denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

El agua potable cubre el 44% de tipo individual, mientras que el 56%, no disponen del servicio, como se observa en el gráfico 3.

Alcantarillado

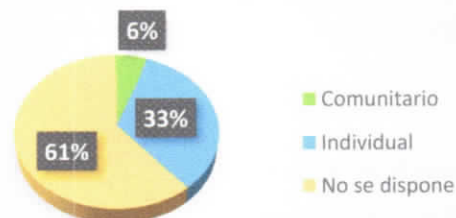



Gráfico 4. Alcantarillado del AHHyC denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	007-UERB-Q-SOLT-2022

479

Cuatrocientos setenta y cuatro

El sistema de alcantarillado, tiene una cobertura del 33% de tipo individual, mientras que el 61%, no disponen del servicio, como se evidencia en el gráfico 4.

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 4 décadas atrás, es decir cumplieron con su vida útil y se ven en la necesidad de ser remplazados.

Adicional a ello, se enfatiza que el acceso tanto al agua potable como al alcantarillado es parcial, debido a que existen lotes de terreno que cuentan con medidores individuales, y que también existen lotes que no cuentan con conexión de agua potable y la red central de acometidas de alcantarillado.

3.6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3 del análisis estadístico obtenido en la aplicación del instrumento encuesta, se determinó que no existen varias familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes formas de hacinamiento.

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 Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3 presenta condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, vivienda, servicios básicos e infraestructura, por las siguientes consideraciones:

- El nivel educativo que prevalece es el primario, en un 44%.
- El 56% cuenta con un empleo, cuyo ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, esto es la población que labora en el núcleo familiar, en tal virtud se evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.
- Por más de 60 años el sector no cuenta con una planificación y desarrollo urbano que permita 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.

5. CONCLUSIÓN

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3, cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Coordinación Quitumbe y Eloy Alfaro; 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

 Municipio de Quito	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

consolidado denominado Comité Pro Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3, 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 Comité Pro Mejoras Barrio “Santa Isabel” Franja 3.



473
Cuatrocientos Setenta y Tres

INFORME LEGAL

<p>Antecedentes Legales de la propiedad. -</p>	<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</p> <p>El presente asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra formado en la parte sobrante del lote signado con el número TRES, ubicado en el sector El Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p>
<p>Linderos y superficie del lote número TRES obtenidos de conformidad con la escritura pública.-</p>	<p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Adquirido EN MAYOR EXTENSION por adjudicación hecha en el convenio celebrado según Acuerdo Ejecutivo No. 3573 protocolizado el veinte y tres de marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Olmedo del Pozo D., Notario Abogado de los Tribunales de la República, inscrito en el Registro de la Propiedad el treinta de marzo de mil novecientos sesenta y dos, la señora Fabiola Guarderas Viuda de Pérez, adjudicó a favor del señor Bernabé Tipán, el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha; Sin embargo, los nombres correctos del adjudicatario son Bernardo Tipán Colaria, casado con Zoila Rosa Toapanta Sinailin, conforme escritura de Rectificación de 12 de septiembre de 1984, otorgada ante la Dra. Ximena Moreno, Notaria Segunda del Catón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de diciembre de 1984.</p> <p>LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE NÚMERO TRES OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:</p> <p>Por el Norte.- Con el lote número dos;</p> <p>Por el Sur.- Con el lote número cuatro;</p> <p>Por el Oriente.- Con hacienda El Conde; y,</p> <p>Por el Occidente.- Con hacienda el Beaterio, una quebrada por división.</p> <p>Superficie Total: Quince mil metros cuadrados (15.000m2).</p>
<p>Testamentos.-</p>	<p>TESTAMENTOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante Testamento Abierto otorgado el 29 de mayo de 1986, ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, Notario Quinto del cantón Quito, inscrito en el Registro de la Propiedad el 24 de agosto de 1995, compareció el señor Bernardo Tipán Colaria, en favor de sus

Posesiones
Efectivas.-

únicos y universales herederos sus hijos: Pedro Tipán Tipantuña, María Mónica, Luis Oswaldo, Valentina, Nicolás Andrés y Manuel Tipán Toapanta, y a su nieto Patricio Enrique Tipán Guachamín, en representación de su fallecido padre el señor Rafael Enrique Tipán Toapanta.

- Mediante Testamento Abierto otorgado el 14 de julio de 1995, ante el Dr. Raúl Gaybor Secaira, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, inscrito en el Registro de la Propiedad el 15 de octubre de 1998, compareció la señora **Zoila Rosa Toapanta Sinailín Viuda de Tipán**, en favor de sus hijos que responden a los nombres de María Mónica, Rafael Enrique, Luis Oswaldo, Valentina, Nicolás Andrés y Manuel Tipán Toapanta, y de su nieto Patricio Enrique Tipán Guachamín, en representación de su fallecido padre el señor Rafael Enrique Tipán Toapanta.

POSESIONES EFECTIVAS:

- Mediante acta notarial de 14 de febrero de 2003, ante el doctor Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de abril de 2003, a los señores Valentina, Manuel, María Mónica, Luis Oswaldo y Marcelo Alberto Tipán Toapanta y Patricio Enrique Tipán Guachamín, en calidad de hijos y nieto, se les concede la posesión efectiva de los bienes dejados por los difuntos cónyuges señores Bernardo Tipán Colaria y Zoila Rosa Toapanta Sinailín.
- Mediante acta notarial de 14 de febrero de 2003, ante el doctor Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de abril de 2003, a los señores Georgina y Rosa Herminia Tipán Nasimba, María Isabel y José Ernesto Tipán Villarreal y Segundo Alfredo Tipán Paspuezan en calidad de nietos, se les concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Bernardo Tipán Colaria.
- Mediante acta notarial de 23 de agosto de 2012, ante el doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto (Encargado) de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de septiembre de 2012, a los señores Víctor Hugo Vilatuña Tipán, María Olga Analuisa Tipán, y Laura Silvia Tipán, en calidad de hijos, se les concede la posesión efectiva de los bienes dejados por la señora María Mónica Tipán Toapanta.
- Mediante acta notarial de 06 de noviembre de 2012, ante el doctor Juan Villacis Medina, Notario Noveno de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 02 de abril de 2014, a los



472

cuatrocientos setenta y dos


<p>Ventas en derechos y acciones.-</p>	<p>señores Mayra Jacqueline Changotaxi Tipan, Edison Eduardo Suarez Tipan, Marco Vinicio Castillo Tipan y Lorena Lucia Changotaxi Tipan, en calidad de hijos, se les concede la posesión efectiva de los bienes dejados por la señora Rosa Herminia Tipan Nasimba.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante acta notarial de 01 de febrero de 2016, ante el doctor Rómulo Pallo Quisilema, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de marzo de 2016, a los señores Mayra Jacqueline Changotaxi Tipan, Edison Eduardo Suarez Tipan, Marco Vinicio Castillo Tipan y Lorena Lucia Changotaxi Tipán, en calidad de hijos, se les concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el señor Pedro Tipan Tipantuña, quienes heredan al causante por derecho de representación de su difunta madre la señora Rosa Herminia Tipan Nasimba; dejando a salvo el derecho de los otros hijos Georgina Tipán Nasimba, María Isabel y José Ernesto Tipán Villarreal y Segundo Alfredo Tipán Paspuezan; y el de terceros que eventualmente pudieran reclamar. <p>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES:</p> <p>En este predio se han realizado las siguientes compraventas en derechos y acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de mayo de 2006, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 03 de julio de 2006, el señor Víctor Alonso de la Cruz, de estado civil casado, con disolución de la sociedad conyugal, dio en venta la totalidad de los derechos y acciones adquiridos en el 11.55% a Nicolás Andrés Tipan Toapanta; y, el 11.55% a Manuel Tipan Toapanta, fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora Esmeralda Cecilia Álvarez Guerrero, de estado civil casada, con disolución de la sociedad conyugal. Mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de enero de 2019, ante el Dr. Luis Oswaldo Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de enero de 2019, la señora Esmeralda Cecilia Álvarez Guerrero, de estado civil divorciada, dio en venta el 2,00% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges Jhonny Alexander Flores Ponce y María Belén Loor Delgado. Mediante escritura de compraventa otorgada el 01 de abril de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del
--	--

	<p>Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 22 de septiembre de 2016, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el 2,882% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor José Manuel Logro Caillagua, de estado civil casado con la señora María Elena Guanoquiza Sivi.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante escritura de compraventa otorgada el 29 de marzo de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de agosto de 2016, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el 2,864% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor José Mariano Logro Cocha de estado civil casado con la señora y María Carmen Llumitasig Llumitasig. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 17 de noviembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de mayo de 2016, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el 1,212% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita Irma del Rocío Zambrano Morillo, de estado civil soltera. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 16 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de mayo de 2016, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el 1,345% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita Sandra del Consuelo Tipán Chasiluisa, de estado civil soltera. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 01 de septiembre de 2021, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de septiembre de 2021, los cónyuges Washington Rodrigo Mullo Mullo y María Fernanda Ahtty Tapia, vendieron el 1,107% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor Hugo Patricio Barrionuevo Montalvo, de estado civil soltero.
--	---



471
Contratación Soltera y Otro

- Mediante escritura de compraventa otorgada el 04 de octubre de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de mayo de 2021, la señora Laura Silvia Tipán, de estado civil casada, vendió el 0.746%; y, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vendió el 0.362% con lo cual vendieron el total de **1,108%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Luis Enrique Tacuri Flores** de estado civil divorciado.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 7 de julio de 2016, el señor Patricio Enrique Tipán Guachamin, de estado civil casado, vende el **1,597%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita **Jenny Margoth Sánchez Arteaga**, de estado civil soltera.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 13 de mayo de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de agosto de 2016, el señor Patricio Enrique Tipán Guachamin, de estado civil casado, vende el **1,593%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a la señora María Simona Báez Guzmán, quien estipula a favor de la señorita **Inés Mercedes Chimbo Masabanda**, de estado civil soltera.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 07 de abril de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 8 de julio de 2016, el señor Patricio Enrique Tipán Guachamin, de estado civil casado, dio en venta un total del **1,897%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de **María Hortensia Báez Guzmán**, de estado civil soltera y **Nelson Javier Patín Sisalema**, de estado civil soltero.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	007-UERB-Q-SOLT-2022

	<p>Propiedad de Quito el 25 de octubre de 2016, el señor Patricio Enrique Tipán Guachamin, de estado civil casado, vende el 1,333% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor Pedro Raimundo Chimbo Masabanda, de estado civil casado con Dolores María Chida Quinaloa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mediante escritura de compraventa otorgada el 11 de mayo de 2016, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 18 de noviembre de 2016, la señora Georgina Tipán Nasimba, de estado civil casada, vende el 1,288% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor Luis Esteban Sangoquiza Tipán, de estado civil casado con la señora Rita Elizabeth Ruiz Sarmiento. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de octubre de 2018, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de octubre de 2021, la señora, María Isabel Tipán Villarreal, de estado civil casada, vende el 1,288% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges Jobo Celestino Acaro Maza y Rosa Gladys Cáceres Villacis. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 18 de agosto de 2016, ante el Dr. Landivar Jovanny Ramírez Calderón, Notario Cuarto Suplente del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 16 de septiembre de 2016, los señores Edison Eduardo Suárez Tipán de estado civil casado, Mayra Jacqueline Changotaxi Tipán, de estado civil casada y como mandataria de la señora Lorena Lucía Changotaxi Tipán de estado civil casada, venden cada uno el 0,322%, dando un total 0.966% de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor Marco Vinicio Castillo Tipán, de estado civil soltero. • Mediante escritura de compraventa otorgada el 01 de agosto de 2017, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 07 de noviembre de 2017, la señora Valentina Tipán Toapanta, de estado civil viuda, vende el 2,067% de derechos
--	--



470

Cuatrocientos Setenta


y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **Ximena Elizabeth Camacho Delgado**, casada con el señor Byron Oswaldo Chiluisa González.

- Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de junio de 2017, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de julio de 2017, la señora Valentina Tipán Toapanta, de estado civil viuda, vende el **1,334%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges **Carlos Eduardo Escobar Villegas** y **María Soledad Villalba Andrade**.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 16 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 09 de mayo de 2016, la señora Valentina Tipán Toapanta, de estado civil viuda vende el 1,682%; y, el señor Luis Oswaldo Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el 0,085%, dando un total de **2,085%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **María Olga Analuisa Tipán** de estado civil casada con el señor Segundo Manuel Niquinga Guamán.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 21 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 12 de julio de 2016, la señora Valentina Tipán Toapanta, de estado civil viuda vende el **1,905%**; de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **María Olga Analuisa Tipán** de estado civil casada con el señor Segundo Manuel Niquinga Guamán.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 01 de diciembre de 2015, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de mayo de 2016, la señora Valentina Tipán Toapanta, de estado civil viuda, vende el **1,905%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito,



provincia de Pichincha, a favor de la señora **Adriana Margarita Niquinga Analuisa**, casada con Edison Patricio Rodríguez Salgado.

- Mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de enero de 2017, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de mayo de 2021, el señor Víctor Hugo Vilatuña Tipán Toapanta, de estado civil casado, vende el **3,281%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a la señora Teresa Beatriz Mullo Chiluisa, quien comparece estipulando a favor de **Gilberto Mullo Chiluisa**, de estado civil soltero.
- Mediante escritura de compraventa otorgada el 07 de febrero de 2020, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de septiembre de 2021, las señoras María Olga Analuisa Tipán, vendió el 1.104%; y, la señora Laura Silva Tipan, vendió el 2.142% de estado civil casadas, vendiendo un total del **3,307%** de derechos y acciones fincados en el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **Mariana de Jesús Rugel Salan**, casada con Edwin Yofre Banda Lindo.
- **Derechos sobrantes:** Adquirido EN MAYOR EXTENSION por adjudicación hecha en el convenio celebrado según Acuerdo Ejecutivo No. 3573 protocolizado el veinte y tres de marzo de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Olmedo del Pozo D., Notario Abogado de los Tribunales de la República, inscrito en el Registro de la Propiedad el treinta de marzo de mil novecientos sesenta y dos, la señora Fabiola Guarderas Viuda de Pérez, adjudicó a favor del señor **Bernabé Tipán**, el lote número TRES, ubicado en el sector del Beaterio, parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha; Sin embargo, los nombres correctos del adjudicatario son **Bernardo Tipán Colaria**, casado con Zoila Rosa Toapanta Sinailin, conforme escritura de Rectificación de 12 de septiembre de 1984, otorgada ante la Dra. Ximena Moreno, Notaria Segunda del Catón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de diciembre de 1984.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	INFORME SOLT	
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

469
Cuatrocientos sesenta y nueve

CERTIFICADO DE GRAVAMÉN COMO INMUEBLE (LOTE DE TERRENO NÚMERO TRES)			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Cónyuges Jobo Celestino Acaro Maza y Rosa Gladys Cáceres Villacis y OTROS	1982302	100%	01/08/2022
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES.-			
<ul style="list-style-type: none"> Con fecha 19 de julio de 2022, se presentó al Registro de la Propiedad el Oficio No. EPMAPS-CBCOACS-2022-900, de 15 de julio de 2022, enviado por el señor Juez de Coactivas de la Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS, mediante el cual y dentro del Juicio COACTIVO No. 201617842, que sigue esa judicatura, en contra de José Ernesto Tipan Villarreal, con cédula No. 1706661707 y Narcisa Marleni López Leones, con cédula No. 1709375917, se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR de los bienes de los coactivados (a).- Con fecha 27 de marzo de 2009, se presentó al Registro de la Propiedad el oficio número 228-2009-JOPP-2427-2008-MFH, de marzo 23 de 2009, enviado por el señor Juez Octavo de lo Penal de Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio penal número 2427-2008-MFH, que sigue esa judicatura en contra de Miguel Guanoquiza Logro, José Logro Pallo, José Logro Cocha y José Manuel Cocha Cocha, por el delito de lesiones, se dispone la prohibición de enajenar de los bienes de los imputados, hasta por un monto de 5000 USD. Además, en el certificado consta que no está hipotecado, ni embargado. 			

CONCLUSIÓN LEGAL:

- La información plasmada en el presente informe legal se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente y del certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y demás documentos públicos que se encuentran inmersos en el expediente, justificándose el 100% de la propiedad.

INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	163165							
Clave Catastral:	32805 02 001							
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:	(RU2) Residencial Urbano 2 / (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio							
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI – NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
NO	Clasificación del suelo:							
Número de lotes a regularizar:	30							
Consolidación:	50,00 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	10,00 %	Aceras	100%	Bordillos	100 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50,00 %	Alcantarillado	50,00 %	Energía eléctrica	80,00 %
Anchos de vías:	<ul style="list-style-type: none"> * Pasaje E6A variable 5,95 m a 6,00 m * Pasaje E6B 3,00 m * Pasaje S49E (Tramo 1) 6,00 m * Pasaje S49E (Tramo 2) 6,00 m * Pasaje E5E (Tramo 1) variable 5,76 m a 6,03 m * Pasaje E5E (Tramo 2) variable 5,91 m a 5,95 m * Calle E5D variable 11,80 m a 12,08 m 							
Área útil de lotes:	8.561,00		m ²	54,61 %				
Área de vías y pasajes:	2.381,95		m ²	15,19 %				




468
Cuatrocientos sesenta y ocho

Franja de Protección por Ribera del Río y Talud (Área Municipal)	4.039,57	m ²	25,77 %
Franja de Protección por Borde Superior de Talud en Lotes:	694,37	m ²	4,43 %
Franja de Protección por Ribera de Río en Lote:	0,19	m ²	0,001 %
Área total:	15.677,08	m ²	100,00 %

Franja de Protección por Ribera del Río y Talud (Área Municipal)						
Franja de Protección por Ribera del Río y Talud (Área Municipal)	LINDERO			En parte	Total	SUPERFICIE 4.039,57 m ²
	Norte:	Propiedad Particular Lote 3		60,66 m 12,61 m	73,27 m	
	Sur:	Propiedad Particular Lote 2		60,19 m 10,88 m	71,07 m	
	Este:	Pasaje S49E (Tramo 2) Lote 2		35,04 m en LD 6,00 m 34,07 m en LD	75,11 m en LD	
	Oeste:	Río Machángara		----	73,60 m en LD	


LOTES POR EXCEPCIÓN A REGULARIZAR:

EXCEPCIONES	LOTE	ÁREA (m ²)
	5	183,52
	6	183,40
	8	181,59
	9	181,88
	13	166,25
	14	166,71
	15	166,08

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

	16	165,63
	20	187,93
	21	166,77
	23	163,48
	24	164,53
	25	167,79


ANEXOS TÉCNICOS:	<p>INFORME TÉCNICO DE REPLANTEO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UTV-2022-0324-M remitido por la Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 21 de noviembre de 2022, que contiene el informe de replanteo vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-165 emitido por la Ing. Ana Abarca, Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 21 de noviembre de 2022. <p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UTV-2022-0324-M remitido por la Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 21 de noviembre de 2022, que contiene el informe de trazado vial No. AZQ-DGT-UTV-IT-2022-190 emitido por la Ing. Ana Abarca, Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 21 de noviembre de 2022. <p>INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1620-OF remitido por el Director Metropolitano de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 21 de octubre de 2022, que contiene el informe de riesgos Nro. I-023-EAH-AT-DMGR-2022, emitido por el Ing. Freddy Nieto Director DMGR. Acta de socialización del informe de riesgos, con fecha 24 de noviembre de 2022. <p>INFORME DE NOMENCLATURA VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. 0925-EPMMOP-GP-2022-OF remitido por el Gerente de Planificación Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, con fecha 10 de agosto de 2022, que contiene el informe de nomenclatura vial. <p>INFORME DE ACTUALIZACIÓN GRÁFICA Y REGULARIZACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe Técnico (Legal) de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno No. STHV-DMC-UGC-2022-3833 de fecha 11 de noviembre de 2022 emitido por la Arq. Daniela Vergara.
-------------------------	--

 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO:
	INFORME SOLT	007-UERB-Q-SOLT-2022
UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO		
COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO		

467
Cuatrocientos Sesenta y Siete

	<ul style="list-style-type: none"> • Cédula Catastral Nro. 17679 de fecha 14 de noviembre de 2022 emitida por la Arq. Daniela Vergara. <p>INFORME DE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-0532-M remitido por el Jefe de la Unidad de Sistemas de Información Geográfica Catastral, con fecha 30 de junio de 2021, que contiene el informe técnico de accidentes geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2021-0433-AG-M de fecha 24 de junio de 2021. <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 775599 de fecha 07 de octubre de 2022 emitido por el Sr. Ramiro Montalvo. <p>INFORME TÉCNICO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informe No. UERB-AZQ-IT-2022-003 que contiene el Informe técnico No. 013-UERB-AZQ-2022, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, con fecha 24 de noviembre de 2022 emitido por la Ing. Ibeth Altamirano Cortez - Responsable Técnica de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" - Quitumbe/ Eloy Alfaro. <p>PLANO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contenido implantación, corte longitudinal y transversal del terreno, secciones transversales de vías, ubicación, cronograma valorado de obras, cuadro de áreas y linderos y cuadro de resumen de áreas. • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Francisco Cifuentes, con fecha noviembre 2022. • 1 CD con archivo digital.
--	---

	<p>CONCLUSIONES TÉCNICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: <i>"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."</i> • Las obras civiles y de infraestructura a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes: calzadas 90,00%, agua potable 50,00%, alcantarillado 50,00% y energía eléctrica 20,00%. • El plazo de ejecución de la totalidad de las obras civiles y de infraestructura, será de cinco (5) años, de conformidad a lo establecido en la normativa legal vigente y al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
--	---

	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

RECOMENDACIONES TÉCNICAS

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de 60 años de existencia con 50,00% de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación: D3(D203-80) y A31 (PQ), con área de lote mínimo de 200 m², uso principal del suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 y (PE/CPN) Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural, forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica y (A) Aislada, clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, número de pisos: 3, COS en planta baja: 80% y COS total 240%; establecidas en el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 775599.

- Se debe considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en su informe técnico de riesgos Nro. I-023-EAH-AT-DMGR-2022 con fecha 21 de octubre de 2022 que establece:

“6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 1)” de la parroquia Turubamba, 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 “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)” presenta frente a deslizamientos un **Riesgo Moderado Mitigable** para los lotes 01, 02, 04, 07, 09, 10, 11, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30; y un **Riesgo Alto Mitigable** para los lotes 03, 05, 06, 08 y 12.*

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 “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)” de la parroquia Turubamba presenta condiciones de Riesgo Moderado 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 “Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)” es Baja 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.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	INFORME SOLT	
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO	
	COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

466

Cuatrocientos sesenta y seis

Por lo tanto, la DMGR establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)", 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.

7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Debido a las condiciones reconocidas en los lotes 01, 02 y 03, por estar colindantes con el río Machángara, se recomienda como medida de mitigación mantener los retiros correspondientes de los accidentes geográficos conforme lo estipule la entidad metropolitana encargada de catastros.
- Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios 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 "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)", 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

- Posterior a la regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 3)", 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.
- 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.
- 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 ojos vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros medios de protección individual.

- *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 "Comité Pro Mejoras Santa Isabel (Franja 1)" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Quitumbe, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias.*

Nota Aclaratoria de la terminología:

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: *De manera general las acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:*


- *Protección y control: Intervención directa de la amenaza (por ejemplo: diques, muros de contención, canalización de aguas, otras).*
- *Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (por ejemplo: refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas, otras).*

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, entre otras).*
- *Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.)."*

SOLICITUD:

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humano 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

 Municipio de Quito	DOCUMENTO INFORME SOLT	CÓDIGO: 007-UERB-Q-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN QUITUMBE - ELOY ALFARO	

465
Cuatrocientos
sesenta y
cinco

consolidado de interés social denominado: **Comité Promejoras Barrio "Santa Isabel" Franja 3**, a favor de sus copropietarios para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**JOSE ANDRES
BERMEO QUINDE**

Arq. José Andrés Bermeo Quinde
COORDINADOR DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DESCONCENTRADA QUITUMBE Y ELOY ALFARO
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA – UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	25/11/2022	<p>Firmado electrónicamente por: DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ</p>
ELABORADO POR:	Ing. Ibeth Altamirano Cortez RESPONSABLE TÉCNICA	25/11/2022	<p>Firmado electrónicamente por: IBETH MARIANELA ALTAMIRANO CORTEZ</p>

