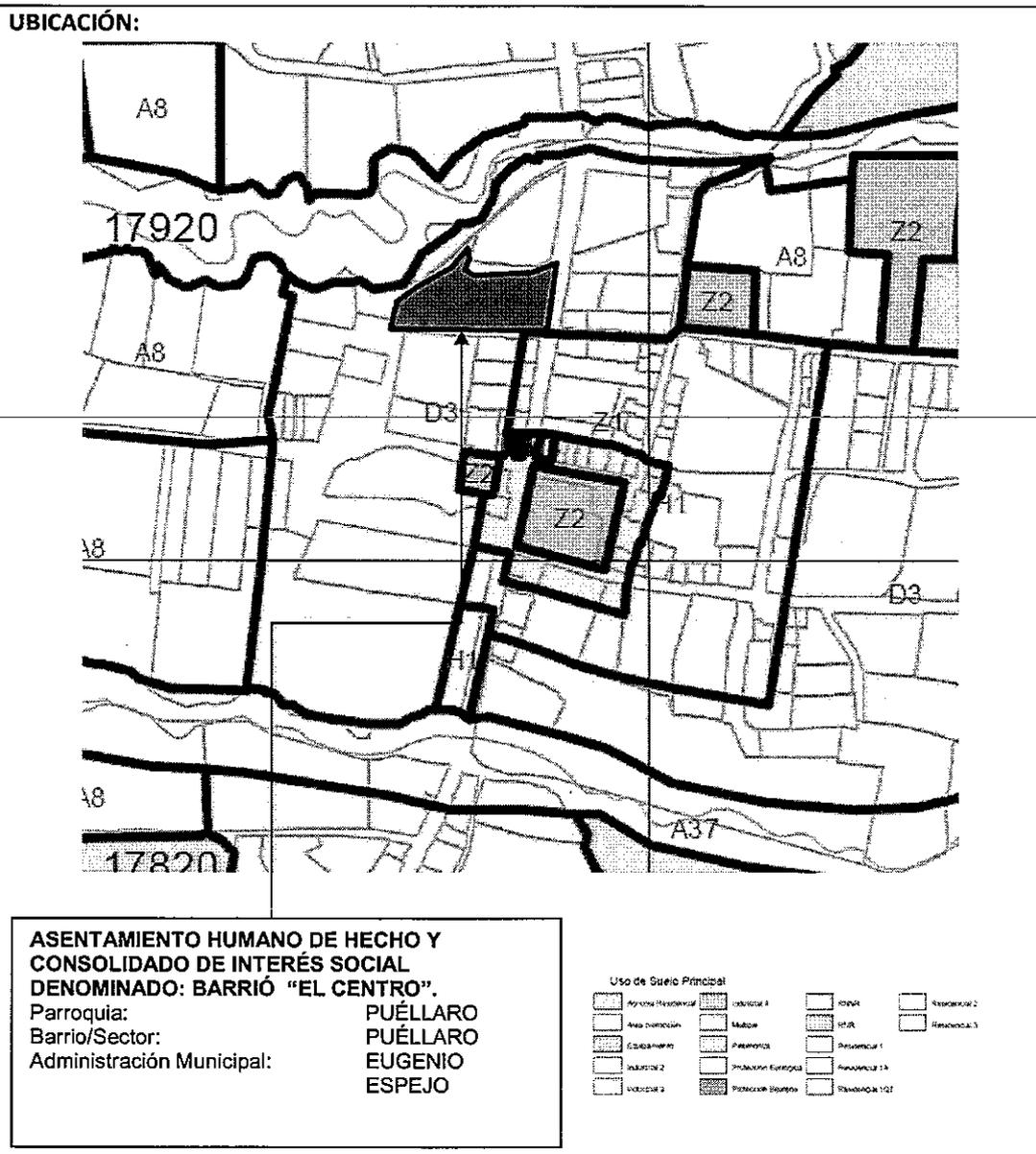


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO  
 DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO: BARRIO "EL CENTRO".**

**EXPEDIENTE N° 44EE  
 INFORME N° 004-UERB-AZEE-SOLT-2015**



Página 1 de 11  
 "El Centro"

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### ANTECEDENTES

NOMBRE DEL AHHC:	<b>EL CENTRO - PUÉLLARO</b>
Administración Zonal:	<b>EUGENIO ESPEJO</b>
Parroquia:	<b>PUELLARO</b>
Años de Asentamiento:	<b>15</b>
Organización social:	<b>REPRESENTANTE</b>
No. de lotes	<b>13</b>
Población beneficiaria:	<b>52</b>
Consolidación:	<b>92,31%</b>

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:**

Este barrio se encuentra ubicado en la Parroquia de Puéllaro, al Noreste de Quito, dentro de todas los seguimientos con el asentamiento se ha mantenido reuniones con los representantes y moradores del barrio, con el fin de informar los pasos que se deben dar para dar inicio al proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 92,31% las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Los copropietarios del barrio EL CENTRO - PUÉLLARO, se han organizado de tal manera que han logrado conseguir obras que van en beneficio de todos los moradores; infraestructura, agua potable, alcantarillado y teléfonos domiciliarios.

**CONCLUSIÓN.**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Barrio CENTRO - PUÉLLARO, cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los legítimos poseedores, para posteriormente obtener la escritura individual, contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y puedan acceder a la infraestructura.

**INFORME LEGAL**

<b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD</b>	<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD</b></p> <p>El presente Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado se encuentra conformado por DOS macro lotes.</p>
<b>ANTECEDENTES MACRO LOTE 1.-</b>	<p><b>ANTECEDENTES MACRO LOTE 1</b></p> <p><b>ESCRITURA GLOBAL:</b></p> <p>Mediante escritura de compraventa celebrada el 29 de octubre de 1984, ante el Notario, doctor Remigio Aguilar Aguilar, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 15 de noviembre de 1984, los señores: José Manuel Silva y Otros, herederos de los</p>

Página 3 de 11  
 "El Centro"

199

<p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES</b></p>	<p>cónyuges José Eliodoro Silva Flores y María León, venden al señor PEDRO MANUEL HIDALGO MOSQUERA (divorciado), el cien por ciento del lote desmembrado de uno mayor de extensión, ubicado en la Parroquia Puéllaro, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, que fue adquirido por los vendedores mediante posesión efectiva de 15 de diciembre de 1983 e inscrita el 11 de enero de 1984.</p> <p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES</b></p> <p>1.- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 6 de marzo de 1987, ante el doctor Remigio Aguilar Aguilar, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 1 de abril de 1987, el señor Pedro Manuel Hidalgo Mosquera da en venta y perpetua enajenación a la señorita <b>LIGIA GUADALUPE CÁRDENAS EGAS</b>, el <b>25%</b> de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno de su propiedad, ubicado en la Parroquia Puéllaro, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>2.- Mediante escritura de compraventa celebrada el 19 de febrero de 1987 ante el doctor Remigio Aguilar Aguilar, Notario Décimo Octavo del Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el 1 de abril de 1987, el señor Pedro Manuel Hidalgo Mosquera da en venta y perpetua enajenación a los cónyuges <b>JOSÉ DANIEL REINOSO HIDALGO Y CARMELINA MOLINA</b>, el <b>35%</b> de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno de su propiedad, ubicado en la Parroquia Puéllaro, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p> <p>2.1. Posteriormente mediante escritura pública de compraventa celebrada el 24 de marzo de 1995, ante el doctor Edgar Patricio Terán, Notario Quinto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 28 de abril de 1995, los cónyuges José Daniel Reinoso Hidalgo y Carmelina Molina venden y dan en perpetua enajenación a favor del señor <b>JAIME DANIEL REINOSO MOLINA</b> todos los derechos y acciones que poseen, es decir, el <b>35%</b> de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Parroquia Puéllaro, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.</p>		
<p><b>LINDEROS GENERALES</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="502 1209 853 1926"> <p><b>LINDERO NORTE:</b></p> <p><b>LINDERO SUR:</b></p> </td> <td data-bbox="853 1209 1316 1926"> <p>Con la huerta del señor Carlos Pavón.</p> <p>Con un callejón</p> </td> </tr> </table>	<p><b>LINDERO NORTE:</b></p> <p><b>LINDERO SUR:</b></p>	<p>Con la huerta del señor Carlos Pavón.</p> <p>Con un callejón</p>
<p><b>LINDERO NORTE:</b></p> <p><b>LINDERO SUR:</b></p>	<p>Con la huerta del señor Carlos Pavón.</p> <p>Con un callejón</p>		

198

	<b>LINDERO ESTE:</b>	Con la carretera a Perucho
	<b>LINDERO OESTE:</b>	Con los terrenos de José Julio Aguilera
	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	300,00 M <sup>2</sup>
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES FECHA 12/10/2015</b>		
	<b>PROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b> <b>PORCENTAJE</b>
	PEDRO MANUEL HIDALGO MOSQUERA (SOBRANTES)	C50005392001      40%
	LIGIA GUADALUPE CÁRDENAS EGAS	C50005392001      25%
	JAIME DANIEL REINOSO MOLINA	C50005392001      35%
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>
<b>ANTECEDENTES MACRO LOTE 2</b>	<b>ANTECEDENTES MACRO LOTE 2</b>	
	<b>ESCRITURA GLOBAL:</b>	
	Mediante escritura de compraventa otorgada el 2 de mayo de 1959 celebrada ante el doctor Alejandro Troya, Notario Séptimo del Cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 18 de mayo de 1.959, los cónyuges Juan Pavón y Antonia Loza, venden a JOSÉ JULIO AGUILERA y TRÁNSITO CAMPAÑA una huerta - terreno con árboles frutales, ubicado en el Centro de la Parroquia Puéllaro, Cantón Quito, Provincia de Pichincha.	
<b>POSESIONES EFECTIVAS</b>	<b>POSESIONES EFECTIVAS:</b>	
	1.- Mediante escritura pública celebrada el 9 de febrero de 1998, ante el doctor Edgar Patricio Terán, Notario Quinto del Cantón Quito, e inscrita el 10 de septiembre de 2001, se CONCEDE LA POSESIÓN EFECTIVA PRO INDIVISO de los bienes dejados por los causantes señores: Julio Victoriano Aguilera Rodríguez y María Tránsito Campaña a favor de sus hijos los señores: LUIS JACINTO, EDUARDO REMIGIO, AMADO JORGE, JULIO CÉSAR, JACOBO NARCISO, LUIS ALBERTO, ANGEL HERALDO, MARTHA TARGELIA, SEGUNDO JOSÉ y CECILIA ROSARIO AGUILERA CAMPAÑA.	
	2.- Mediante escritura celebrada el 17 de junio de 2009, ante el doctor Jaime Aillón, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, legamente inscrita el 26 de junio de 2009, se concede la	

	<p>Posesión Efectiva Pro Indiviso de los bienes dejados por el causante señor: <u>Luis Jacinto Aguilera Campaña</u>, a favor de sus hermanos los señores: JACOBO NARCISO, AMADO JORGE, JULIO CÉSAR APOLINARIO, ANGEL HERALDO, MARTHA TARGELIA, SEGUNDO JOSÉ JULIO, EDUARDO REMIGIO Y CECILIA ROSARIO AGUILERA CAMPAÑA.</p> <p>3.-Mediante escritura pública celebrada el 12 de octubre de 2009, ante el doctor Líder Moreta, Notario Cuarto Encargado de este Cantón de Quito, legalmente inscrita el 19 de octubre de 2009, se concede la Posesión Efectiva Pro indiviso de los bienes dejados por el causante Luis Jacinto Aguilera Campaña, a favor de sus sobrinos: LUIS ALBERTO, JUAN CARLOS y GIOVANNA AGUILERA MASABANDA, quienes comparecen por derecho de representación de su padre fallecido LUIS ALBERTO AGUILERA CAMPAÑA, dejando a salvo el derecho de los ocho hermanos AGUILERA CAMPAÑA.</p> <p>4. Mediante escritura pública de Acta de Notarial de Posesión Efectiva, celebrada el 5 de noviembre de 2004, ante el doctor Nelson Prado, Notario Trigésimo Tercero del Cantón Quito, legalmente inscrita el 8 de noviembre de 2004, se concede la Posesión Efectiva Pro indiviso de los bienes dejados por el causante señor Luis Alberto Aguilera Campaña, a favor de sus hijos los señores: LUIS ALBERTO, JUAN CARLOS; y, GIOVANNA ALEXANDA AGUILERA MASABANDA, dejando a salvo los derechos de la cónyuge sobreviviente señora ELVIA SUSANA MASABANDA LÓPEZ.</p>
<p><b>VENTAS DERECHOS ACCIONES</b></p> <p><b>EN Y</b></p>	<p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES:</b></p> <p>1. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 23 de diciembre de 2008, ante el Doctor Líder Moreta, Notario Cuarto del Cantón Quito (Encargado) e inscrita el 12 de enero de 2009, JULIO CÉSAR APOLINARIO AGUILERA CAMPAÑA vende a los cónyuges <b>JUAN CARLOS GORDÓN ESPÍN y LUDI MARGOTH HERRERA GALÁRRAGA</b>, su cuota hereditaria equivalente al <u>10%</u> de derechos y acciones.</p> <p>2. Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 22 de junio de 2011 e inscrita el 30 de julio de 2011, ante el Doctor Líder Moreta, Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito (Encargado), <b>MAYRA SILVANA LEÓN MOSQUERA</b> compra:</p>

	<p>- A los señores: EDUARDO REMIGIO, AMADO JORGE, JULIO CÉSAR APOLINARIO, JACOBO NARCISO, ANGEL HERALDO, MARTHA TARGELIA, SEGUNDO JOSÉ JULIO Y CECILIA ROSARIO AGUILERA CAMPAÑA el <b>1.11% de derechos y acciones</b> que a cada uno le corresponde dentro de la sucesión del causante Luis Jacinto Aguilera Campaña; es decir, un total de <b>8.88%</b> de derechos y acciones; y,</p> <p>- A los señores LUIS ALBERTO, JUAN CARLOS y GIOVANNA ALEXANDRA AGUILERA MASABANDA, el <b>0.28%</b> de derechos y acciones cada uno; es decir, un total de <b>0.84%</b> de derechos y acciones.</p> <p>Sumando todos los derechos y acciones dan un total del <b>9.72% DE DERECHOS Y ACCIONES</b> del 10% de derechos y acciones heredado; el 0.28 % de derechos y acciones le pertenece al Estado Ecuatoriano.</p> <p>3.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada el 17 de diciembre de 2014, ante el doctor Pedro Castro Falconí, Notario Sexagésimo Quinto del Cantón Quito e inscrita el 19 de marzo de 2015, la señora Cecilia Rosario Aguilera Campaña, vende a la señorita <b>CONSUELO MARIANA MERCEDES CEVALLOS</b>, su cuota hereditaria equivalente al <b>10%</b> de derechos y acciones.</p>	
<p><b>LINDEROS GENERALES</b></p>	<p><b>LINDERO NORTE:</b></p>	<p>Con el huerto del señor Carlos Pavón, hoy con propiedad de la señora Domitila Pulupa y herederos Alemán Pulupa.</p>
	<p><b>LINDERO SUR:</b></p>	<p>Con camino público y huerto de Iglesia, hoy con la calle José Manuel Silva</p>
	<p><b>LINDERO ESTE:</b></p>	<p>Con huerto del señor José Silva, hoy con canal de riego y varios propietarios.</p>
	<p><b>LINDERO OESTE:</b></p>	<p>Con camino huerto del señor José Silva, hoy con pasaje público.</p>
	<p><b>SUPERFICIE TOTAL:</b></p>	<p><b>2.754,90m2</b></p>
<p><b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES FECHA 12/10/2015</b></p>		
<p><b>PROPIETARIOS</b></p>	<p><b>CERTIFICADO</b></p>	<p><b>PORCENTAJE</b></p>

JUAN CARLOS GORDÓN ESPÍN Y LUDI MARGOTH HERRERA GALÁRRAGA	C50005392001	10%
MAYRA SILVANA LEÓN MOSQUERA	C50005392001	9.72% /
CONSUELO MARIANA MERCEDES CEVALLOS	C50005392001	10%
HEREDEROS DE JOSÉ JULIO AGUILERA	C50005392001	70.28 % D/S
TOTAL		100%

### INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	1256184 - 3534525 ✓							
Clave Catastral:	17920 02 003 - 17920 12 002 ✓							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3(D203-80) ✓ ✓							
Lote mínimo:	200 m2 ✓ ✓							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica ✓ ✓							
Uso principal del suelo:	(R3) Residencia alta densidad ✓ ✓							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Número de lotes	13 ✓							
Consolidación :	92,31 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	100 % ✓	Aceras	100 % ✓	Bordillos	100 % ✓
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 % ✓	Alcantarillado	100 % ✓	Energía eléctrica	100 % ✓

194  
 ciento noventa y cuatro

<b>Anchos de vías y Pasajes:</b>			
<b>Área Útil de Lotes:</b>	3.128,09	m <sup>2</sup> .	99,60 %
<b>Área de Afectación vial:</b>	12,50	m <sup>2</sup> .	0,40 %
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>	<b>3.140,59</b>	m <sup>2</sup> .	<b>100,00%</b>

Se aprueban lotes que no tienen el área mínima:		
EXCEPCIONES	<b>LOTE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
	1	97,45
	2	145,73
	3	97,24

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TÉCNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informe de Cabida.</b> MDMQ. DMC. Oficio N°0009846. Fecha 28 de Septiembre de 2015. Informe Técnico Cabidas, Linderos, Coordenadas N° 026-GCBIS 2015.</li> <li>• <b>Informe de Riesgos.</b> MDMQ. DMGR. Oficio N°227-DMGR-2014. Fecha 22 de abril de 2014. Informe N° 038 AT-DMGR-2014. Fecha 21 de abril de 2014.</li> <li>• <b>Trazado Vial.</b> MDMQ. AZEE. Oficio N°1286-DGT-GU-2015. Fecha 19 de Marzo 2015. MDMQ. AZEE. Referencia Hoja de Control ZN-OE-345. Fecha 30 de Abril 2014.</li> <li>• <b>Informe de cabidas y linderos de lote por lote:</b> MDMQ. UERB – AZCA. Informe Técnico N°009-UERB-AZCA-2015. Fecha 07 de Octubre de 2015.</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IRM N° 552303. Fecha 02 de Octubre de 2015.</li> <li>• IRM N° 552518. Fecha 05 de Octubre de 2015.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Edgár Pinto Sandoval con fecha Octubre 2015.</li> </ul>
-----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul>
--	---

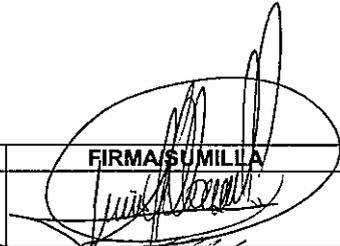
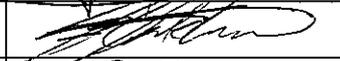
### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".
  - La zonificación para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 se mantiene en D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R3) Residencia alta densidad.
  - Por el estado de consolidación, años de asentamiento se aprueban por excepción los lotes Nros. 1, 2, 3; manteniéndose la zonificación vigente.
  - Las calles, 24 de Mayo y Manuel Silva son vías públicas de acuerdo al Oficio N°.1286-DTG-GU-2015, de fecha 19 de Marzo 2015.
- 
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° 038-AT-DMGR-2014, expone en el Punto 6. CALIFICACIÓN DE RIESGO, "La zona en donde se encuentra el macro lote, una vez realizada la inspección técnica al barrio del asentamiento humano de hecho y consolidado 'Centro de Puéllaro' de la Parroquia de Puéllaro se manifiesta que presenta un Riesgo Bajo, según la evaluación de la susceptibilidad a movimientos en masa (deslizamientos y hundimientos) y vulnerabilidades descritas anteriormente."
  - El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N°.038 AT-DMGR-2014, realiza recomendaciones referentes al cumplimiento del COOTAD, Ordenanzas Metropolitanas 171, 172, y sus reformatorias 432, 447 y a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-11); adicionalmente realiza recomendaciones para hacer constar en el IRM la condición de riesgo, y la coordinación respectiva con las empresas públicas municipales como EPMMOP, y EPMAPS para el mejoramiento de vías y la implementación de sistemas de alcantarillado pluvial en las vías públicas.

**RECOMENDACIONES:**

Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, la "UERB" 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 Barrio "El Centro", para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Luis Villamil RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	28/10/2015	
ELABORADO POR:	Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	28/10/2015	
ELABORADO POR:	Mauricio Velasco RESPONSABLE TÉCNICO	28/10/2015	