

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES  
 SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO  
 “JARDINES DEL OCCIDENTE DE CHILLOGALLO”, A FAVOR DEL  
 COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO “JARDINES DEL OCCIDENTE DE  
 CHILLOGALLO”, EXPEDIENTE N° 358 Q**

**INFORME N°. 004-UERB-Q-SOLT-2021**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO  
 DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: COMITÉ PRO-  
 MEJORAS DEL BARRIO “JARDINES DEL OCCIDENTE DE  
 CHILLOGALLO”**

Parroquia: **CHILLOGALLO**  
 Barrio/Sector: **S. GREGORIO**  
 Administración Municipal: **QUITUMBE**



## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



### 1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 80% de consolidación y 14 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 12 de mayo de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 09h00, sustento del presente informe.

### 2. ANÁLISIS FÁCTICO

En base al artículo 3681 del Código Municipal, me permito desarrollar los criterios fácticos que servirán de sustento para la declaratoria de interés social, ante el ente competente, a favor del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

## 2.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe.

## 2.2 Tiempo de existencia

En base a la información recolectada en la visita de campo “In Situ”, que se desprende en la ficha de levantamiento de información de fecha 12 de mayo de 2021 y en base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 14 años de existencia.

## 2.3 Situación física y criterios de visita de campo

De la inspección realizada “In Situ” el 12 de mayo de 2021, en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina, que el asentamiento tiene 14 años de existencia, el mismo que, presenta una consolidación de 80%, puesto que, está conformado por 50 lotes, en su mayoría se conforman de 1 planta con características informales.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con áreas verdes, que funcionan como equipamiento comunal.

En lo que respecta a las obras civiles y de infraestructura, se pudo identificar que cuenta con el 100%.

## 2.4 Análisis de la población beneficiaria

Del análisis de la inspección realizada “In Situ”, se pudo evidenciar que con el proceso integral de regularización se beneficiará aproximadamente a 200 habitantes.

## 2.5 Criterios socio-económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el secundario en un 45%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 30%, con un ingreso mensual promedio de \$350,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub

empleados, por lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que afecta conllevar una vida digna.

### **3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL**

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001, en concordancia a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de 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 del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, cuenta con Ordenanza Metropolitana No. 0443 y plano aprobado por lo tanto se evidencia que tienen una planificación urbanística metropolitana.

#### **3.2 Inseguridad jurídica**

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento justifica la tenencia legal de la tierra a través de escrituras en cuerpo, por cual se direccionó al área de post –ordenanza para la obtención de sus escrituras.

#### **3.3. Viviendas con calidad estructural reducida**

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de la vivienda son de carácter informal, puesto que, no cuentan con la normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de las mismas.

Con estos antecedentes, se evidencia, que las viviendas en el asentamiento tienen un plano aprobado sin embargo la calidad de estructura es reducida.

#### **3.4. Falta parcial o total de servicios básicos**

Del análisis se desprende que existe el 100% de los servicios básicos.

### 3.5. Acceso inadecuado al agua potable

La OMS y UNICEF disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y de Saneamiento (JMP, por sus siglas en inglés), donde se analiza lo siguiente:

#### Fuentes Mejoradas:

- Tubería, conexión que llega a la vivienda, parcela, jardín o patio.
- Tubería, conexión que llega a la propiedad vecina
- Grifos públicos
- Pozo entubado/de perforación
- Pozo excavado protegido
- Manantial protegido
- Agua lluvia

#### Fuentes No Mejoradas:

- Pozo excavado no protegido
- Manantial no protegido
- Carro con pequeño tanque / tonel
- Agua distribuida por un vendedor (carro con un pequeño depósito/bidón)  
Camiones cisterna
- Agua superficial (rio, presa, lago, laguna, arroyo, canal, canal de irrigación)  
Agua embotellada /a.

Con estos antecedentes y en términos generales se determina que, el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de tubería, conexión que llega a la vivienda, parcela, jardín o patio y presenta características de fuentes mejoradas.

### 3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

Existen diversas formas de hacinamiento: de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son conocidas, además, otras acepciones del concepto de hacinamiento: por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas. (Chapin, 1963; Iglesias de Ussel, 1993) o en relación al aislamiento de las habitaciones, es decir, cuando el tránsito de un cuarto a otro requiere atravesar una tercera, aunque no se cumpla ninguna de las otras condiciones de hacinamiento (Iglesias de Ussel, 1993).

CEPAL 2017, menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda.

CEPAL 2017, cita que para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 4 o más personas por habitación, con este antecedente, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, del análisis de la ficha se pudo determinar la actual problemática de los moradores, puesto que, existen un número aproximado de 4 personas, 2 de habitaciones en 1 piso, sacando un coeficiente de 4 personas/habitación, con lo que se determina que, existe hacinamiento en el asentamiento.

#### 4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas en situación de vulnerabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, así mismo, las personas manifiestan en un 56% que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es inferior al establecido, el 47% tienen estabilidad laboral y el otro 53% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Quitumbe
<b>PARROQUIA:</b>	Chillogallo
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Comité Pro-Mejoras
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	Jardines del Occidente de Chillogallo
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Martha Moscoso
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	50
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	14
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	80%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	200

31  
Consentido

## CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS SOCIO ORGANIZATIVO:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, se encuentra aprobado con Ordenanza Municipal No. 0043, sancionada el 15 de octubre del 2013 y protocolizada el 01 de abril del 2014, por lo tanto para ser considerado en una reforma de la Ordenanza dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, deben seguir el criterio de la Dependencia de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad.

Finalmente, con el proceso de integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura se determinó que mediante acta de reunión s/n de fecha 26 de octubre de 2021 se ha socializado el informe y disposiciones del Oficio Nro. GDDMQ-SGSG-2021-0076-OF de fecha 31 de enero de 2021:

*“En tal virtud, a criterio de esta Dependencia, previo al inicio de un proceso de reforma a la ordenanza No. 0043, les corresponde a los moradores del asentamiento Jardines del Occidente contratar y presentar un informe técnico acerca de la obra de mitigación a ser implementada en el muro en mención.”*

Por lo tanto, para continuar con el proceso de regularización deben contratar un profesional que lleve cabo los estudios de mitigación en el asentamiento y continuar con el proceso.

## INFORME LEGAL

<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. -</b></p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras “Jardines del Occidente de Chillogallo”, se encuentra ubicado en el barrio El Tránsito, parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, producto del fraccionamiento de la ex hacienda Zaldumbide, barrio El Tránsito, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de diciembre de 2007, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de febrero de 2008, los cónyuges señores Luis Ramiro Inga Cando y Meri Narcisca Gallegos Espinosa, dan en venta real y perpetua enajenación el inmueble de su propiedad a favor del Comité Promejoras del Barrio Jardines del Occidente de Chillogallo representado por el señor Segundo Manuel María Mendoza Llano, casado en su calidad de Presidente y representante legal del Comité Promejoras del barrio Jardines del Occidente de Chillogallo, el lote de terreno signado con el número CUATRO, parroquia Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, producto del fraccionamiento de la ex hacienda Zaldumbide, barrio El Tránsito circunscrito dentro de los siguientes linderos: al Norte, con terrenos de la señora Sara Campaña de Maldonado; al Sur: con calle pública antigua; al Este: con lote número TRES y calle antigua; y, al Oeste: con lote número CINCO y camino existente, en una superficie total de trece mil quinientos diez metros cuadrados.</p> <p>Mediante Ordenanza Metropolitana No. 0443, sancionada el 15 de octubre de 2013, se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado a favor del Comité Promejoras del barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, protocolizada el 01 de abril de 2004, ante la Dra. Mariela pozo Acosta, Notaria Trigésima Primera del cantón Quito, sin embargo, no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.</p>
<p><b>LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:</b></p>	<p>Norte: Con terrenos de la señora Sara Campaña de Maldonado;</p> <p>Sur: Con calle pública antigua;</p> <p>Este: Con lote número TRES y calle antigua y,</p> <p>Occidente: Con lote número CINCO y camino existente.</p> <p>Superficie: 13.510,00 m2</p>

TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	Luis Ramiro Inga Cando y Meri Narcisa Gallegos Espinosa			
A FAVOR DE:	Comité Promejoras del barrio Jardines del Occidente de Chillogallo			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	27 de diciembre de 2007			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	15 de febrero de 2008			
CERTIFICADO	Mediante certificado de gravamen No. 1081046, de 09 de junio de 2020 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que: No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, ni embargos, ni prohibición de enajenar.			

### CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS LEGAL

- La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente, el certificado de gravamen y ordenanza protocolizada.
- Consta de las escrituras que se encuentra en unipropiedad, con lo que se justifica el 100% de la propiedad.
- No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, ni embargos, ni prohibición de enajenar.

Finalmente, en razón de que el asentamiento cumple lo establecido en el literal b de artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra legalmente justificada, por lo que podría continuar con el proceso.

## INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	1360609		
Clave Catastral:	31711 08 001		
<b>REGULACION SEGÚN IRM</b>			
Zonificación:	D3 (D203-80)		
Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>		
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica		
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad		
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:	50		
Área total de predio (Lev. Topog.):	13.901,86	m <sup>2</sup>	100 %

<b>ANEXOS:</b>	<p><b>INFORMES TÉCNICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0076-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 13 de enero de 2021, que contiene el pronunciamiento de riesgos en relación al proceso de reforma solicitado por el asentamiento.</li> <li>• Anexo fotográfico adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0076-OF emitido por el Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 13 de enero de 2021, que contiene el pronunciamiento de riesgos en relación al proceso de reforma solicitado por el asentamiento.</li> <li>• Acta de socialización del pronunciamiento de riesgos, con fecha 05 de marzo de 2021.</li> </ul>
----------------	---

	<p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 753852 de fecha 13 de octubre de 2021 emitido por el Sr. Ramiro Montalvo de la Administración Zonal Quitumbe.</li> </ul> <p><b>ORDENANZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ordenanza Nro. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013.</li> </ul> <p><b>PLANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plano aprobado mediante Ordenanza Nro. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013.</li> </ul> <p><b>SOLICITUD DE REFORMA A LA ORDENANZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio s/n de fecha 13 de enero de 2020, que contiene la solicitud de reforma a la Ordenanza Nro. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013.</li> </ul>
--	--

**CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS TÉCNICO**

En tal virtud, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chilligallo”, ha solicitado la reforma a la Ordenanza Nro. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013, debido a que los lotes desde el Nro. 41 al 50, están afectados en su totalidad por una franja de protección por borde superior de talud, los cuales constan en el artículo 5 de la Ordenanza en mención indicando lo siguiente:

*“Artículo 5.- Lotes afectados por franja de protección por talud. - Por encontrarse en su totalidad dentro de la franja de protección de talud, no se asignará uso a los siguientes lotes: 41,42,43,44,45,46,47,48,49 y 50.”*

Dentro de este contexto la Unidad Especial “Regula tu Barrio” Quitumbe/ Eloy Alfaro, con el fin de procesar el pedido de reforma del asentamiento, ha solicitado los informes pertinentes en relación a la factibilidad de la reforma, obteniendo así el pronunciamiento previo al inicio de reforma de ordenanza emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, quienes por medio de Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0076-OF, indican que:

*“[...] previo al inicio de un proceso de reforma a la ordenanza No. 0443, les corresponde a los moradores del asentamiento Jardines del Occidente contratar y presentar un informe técnico acerca de la obra de mitigación a ser implementada en el muro en mención.”*

Dicho oficio ha sido socializado al asentamiento, sin embargo, el asentamiento no ha presentado aún el informe técnico acerca de la obra de mitigación a ser implementada en el muro del talud. Por lo tanto, el pedido de reforma no podría ser procesado y canalizado mientras no se cuente con el estudio y las obras de mitigación pertinentes avaladas por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

Se debe considerar el pronunciamiento previo al inicio de reforma de ordenanza solicitado por asentamiento humano de hecho y consolidado a favor del Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo” emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad / Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en su **Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0076-OF**, con fecha 13 de enero de 2021, el cual indica lo siguiente:

*“En respuesta al oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0104-O del 03 de febrero de 2020 mediante el cual se solicita emitir el INFORME DE RIESGOS, correspondiente al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado: COMITÉ PRO-MEJORAS JARDINES DEL OCCIDENTE, ubicado en la parroquia Chillogallo, con el fin de proceder a realizar la reforma a la ordenanza No. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013, la misma que fue solicitada por la directiva actual del asentamiento en mención.*

*Al respecto, me permito indicarle que del análisis de la información entregada y de la inspección técnica al sitio, se pudo constatar la existencia de un corte de terreno en el extremo oriental del asentamiento, así como la implantación de viviendas sin los debidos retiros del borde del talud. El talud en mención de aproximadamente 100 metros de largo por 8 de alto, es el lindero entre el asentamiento Jardines del Occidente y el barrio Los Andes, se encuentra en su mayor parte cubierto de vegetación herbácea y no presenta obras de protección, un sector del talud es utilizado como acceso peatonal hacia y desde el asentamiento (Anexo fotográfico).*

*La existencia del corte de talud sin obras de protección, así como los elementos expuestos sobre y bajo el talud, definen un nivel de riesgo muy alto el cual solo puede ser mitigado con la implementación de medidas estructurales, la cual deberá ser determinada por un profesional competente posterior al estudio correspondiente de estabilidad de talud.*

*En tal virtud, a criterio de esta Dependencia, previo al inicio de un proceso de reforma a la ordenanza No. 0443, les corresponde a los moradores del asentamiento Jardines del Occidente contratar y presentar un informe técnico acerca de la obra de mitigación a ser implementada en el muro en mención.*

*Finalmente, ratificar el compromiso de esta Dependencia en dar la asesoría técnica adecuada a los moradores del asentamiento dentro del ámbito de nuestras competencias.”*

### CONCLUSIONES GENERALES:

1. El asentamiento humano hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, se encuentra contemplado dentro del plan anual de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2021, identificados por parte de las entidades municipales competentes y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, señalado en la Resolución C 039-2021, de 02 de junio de 2021.
2. Cabe señalar que si el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, cumple con lo requerido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad a través de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, respecto al estudio de obras de mitigación de riesgos y la posterior ejecución de las obras, dicho asentamiento podría solicitar a esta Unidad la continuidad del proceso de Reforma de la Ordenanza No. 0443 sancionada el 15 de octubre de 2013.

### RECOMENDACIONES:

1. Que, el presente Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo” sea puesto en conocimiento de la Mesa institucional, para su análisis y aprobación mediante acta correspondiente.
2. Que, el presente Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro-Mejoras del Barrio “Jardines del Occidente de Chillogallo”, sea puesto en conocimiento de la Comisión de Ordenamiento Territorial, en cumplimiento a la Resolución C 039-2021, de 02 de junio de 2021.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**PABLO DARIO  
ALCOCER  
ACOSTA**

*Arq. Pablo Darío Alcocer*  
**Coordinador UERB-Q**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
<b>ELABORADO POR:</b>	Lic. Gianina Rosero <b>RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVA</b>	28/10/2021	 Firmado electrónicamente por: <b>GIANYNA STEFANIA ROSERO CAICEDO</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Dra. María del Cisne López <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	28/10/2021	 Firmado electrónicamente por: <b>MARIA DEL CISNE LOPEZ CABRERA</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. José Bermeo <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	28/10/2021	 Firmado electrónicamente por: <b>JOSE ANDRES BERMEO QUINDE</b>