

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO BARRIO "SALGUERO" FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 176 AZLD
INFORME No. 005-UERB-AZLD-SOLT-2021**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "SALGUERO"**

Parroquia: POMASQUI
Barrio/Sector: SAN JOSE
Administración Zonal: LA DELICIA

Uso de Suelo Principal

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



1 ANTECEDENTES:

El asentamiento humano de hecho y consolidado de acuerdo a la documentación legal proporcionada por los copropietarios se encuentra situado en el macrolote que inicialmente fue adquirido mediante transferencia de dominio realizada por el señor Teodomiro Castellanos propietario de la Hacienda San José Alto, según acta dictada con intervención del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, el 26 de abril de 1965, inscrita el 10 de mayo de mil novecientos sesenta y cinco.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con una directiva AD Hoc, la cual se constituyó mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria No. 001 del Barrio "SALGUERO", que se desarrolló el 12 de junio de 2019, siendo esta organización social legalmente protocolizada el 04 de julio de 2019, con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de la calidad de vida del asentamiento y sin fines de lucro.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurren a la oficina de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" – La Delicia, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, además, manifestaron que no cuentan con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en vista de que se encuentran ocupando dicho predio en forma irregular, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio s/n de fecha 11 de abril del 2018, la señora María Julia Salguero Pallo, presidenta del asentamiento, solicitó a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" – La Delicia, se gestione y canalice el proceso integral de regularización al predio donde se encuentran asentados.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" – La Delicia, procedieron a realizar la inspección "In Situ" el día 24 de septiembre de 2021, a las 09h30, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para complementar el levantamiento de información dentro del análisis socio organizativo se realizó una encuesta a todos los moradores del asentamiento enviada a través de la utilización de medios digitales (link enviado al grupo de WhatsApp), efectuada el 12 de mayo de 2021, de los cuales sus resultados constan en el presente informe.

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

2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

En base al Art. 3689 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 que contiene el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito incluyendo reformas hasta 20 de julio de 2021), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", se encuentra ubicado en la parroquia Pomasquí, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia.

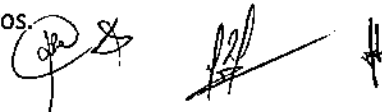
Tiempo de Existencia

De la visita en campo "In Situ", efectuada el 24 de septiembre de 2021, se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los moradores asentados en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento aproximadamente tiene 56 años de existencia, cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 100% se encuentran habitando por más de 5 años.

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ" el 24 de septiembre de 2021 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 100%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 11 lotes, de los cuales 11 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran conformadas de una sola planta elaboradas de bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con un espacio de área verde, con infraestructura vial de asfalto que permite acceder al mismo, donde estos espacios necesitan ser intervenidos para 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, además existen equipamientos cercanos como: centros de educación, salud y seguridad a una distancia aproximada de 300 metros.



220
Diosdado Vainite

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles, de conformidad a los resultados obtenidos del levantamiento de información mediante la encuesta virtual se desprende los siguientes resultados de percepción social:

- La energía eléctrica cubre al 100% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales.
- El agua potable cubre al 100% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales.
- El sistema de alcantarillado cubre al 100% de cobertura. Se corrobora que el asentamiento no dispone de sistema de alcantarillado ejecutado por la EPMAPS; es una obra civil ejecutada por los moradores.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 0%. Es importante mencionar que no aplica el porcentaje de bordillos y aceras, debido al ancho del pasaje.

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 44 habitantes en el predio denominado Barrio "SALGUERO".

Criterios Socio-Económicos de la Población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", luego del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es primario y secundario en un 72.73%, como también, el 54.55% manifiesta que solo una persona labora en el núcleo familiar, en tal virtud, se evidencia que el ingreso mensual fluctúa entre 1 a 200 dólares, ya que, en un 27.27% cuentan con un empleo; mientras que el 72.73% cuenta con un empleo ocasional y/o negocio propio, por lo que un 100% no cubren las necesidades básicas, sin contar con la inestabilidad laboral que afronta nuestro país y el mundo producto de la Pandemia del COVID -19. Inestabilidad que acarrearía la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.

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.

1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, como también, la limitación de los servicios básicos.

2.- Inseguridad jurídica

Del análisis de la documentación que consta en el expediente del asentamiento se desprende que los moradores cuentan con escrituras en derechos y acciones.

De la misma manera de la ficha de información de campo, se determinó que los moradores que se encuentran asentados en el predio no cuentan con escrituras públicas a sus nombres, produciendo una inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

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 cuentan con planos aprobados, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de la misma.

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

4.- Falta parcial o total de servicios básicos

En promedio, el 100% de los servicios básicos evaluados por los moradores mediante la encuesta virtual, mencionan que el servicio es total (figura 1), puesto que, cuentan con el 100% de agua potable, 100% energía eléctrica y en cuanto al alcantarillado, manifiestan que todos cuentan con la conexión a la línea central de alcantarillado, pero un lote no cuenta con el medidor individual, lo cual se gestionarán una vez que cuenten con escrituras individuales, ante la EPMAPS.

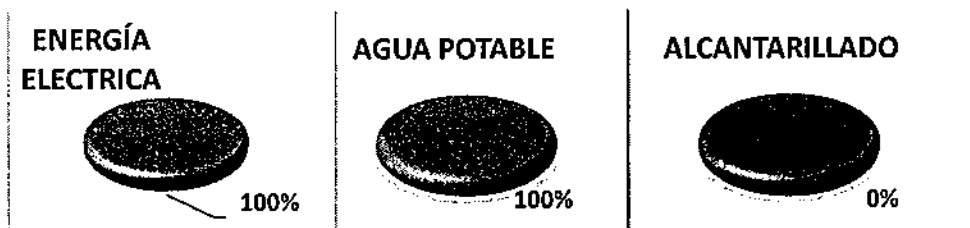


Figura 1.- Servicios básicos en el AHHYC denominado Barrio "SALGUERO"

5.- Acceso inadecuado al servicio de agua potable

Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidores individuales presentando características de fuentes mejoradas (Red central de alcantarillado); sin embargo, la cobertura es limitada. Por otro lado, es importante manifestar que los copropietarios realizaron una obra civil de conexión de alcantarillado rustico, al no contar con la red central de alcantarillado.

Es importante mencionar que el asentamiento humano se encuentra en suelo urbano, es por ello que han podido gestionar la dotación de servicios básicos.

6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 63.64% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL la cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el

número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

Igualmente se determinó que existe hacinamiento poblacional en el asentamiento, en la inspección realizada "In Situ" el 24 de septiembre de 2021, y en base a la información proporcionada por los representantes y moradores del predio se pudo evidenciar que existen varias familias por lote.

4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Delicia
PARROQUIA:	Pomasqui
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad - Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "SALGUERO"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. María Julia Salguero Pallo
NÚMERO DE LOTES:	11
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	56 años
CONSOLIDACIÓN:	100%
POBLACIÓN BENEFICIADA	44

Al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 100% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 27.27% tienen estabilidad laboral y el otro 72.73% 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.

5. CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO", cumple con los requisitos necesarios y califica para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial "Regula Tu Barrio".
- De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: "Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados", el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "SALGUERO" del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL.
- Del análisis socio económico se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad de vida.
- Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

El presente informe legal justifica la tenencia legal de la propiedad por parte de cada uno de los copropietarios que se encuentran asentados en el predio en el que se encuentra el asentamiento humano denominado Barrio "Salguero", los mismos que cuentan con escrituras en la figura de derechos y acciones y cuentan con todas las solemnidades de un instrumento público, inscritos legalmente en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo de esta manera con uno de los requisitos que se encuentran contemplados en la normativa municipal vigente (Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito), para los procesos de regularización de asentamientos humanos, conforme lo dispone el artículo 3688 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

"Artículo 3688.- Casos de aplicación. - El presente Título será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito (...)"

ANÁLISIS:

El asentamiento humano de hecho y consolidado de acuerdo a la documentación legal proporcionada por los copropietarios se encuentra situado en el macrolote que inicialmente fue adquirido mediante transferencia de dominio realizada por el señor Teodomiro Castellanos propietario de la Hacienda San José Alto, según acta dictada con intervención del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC, el 26 de Abril de 1965, inscrita el 10 de mayo de mil novecientos sesenta y cinco, dentro del acta de referencia se hacen constar los siguientes linderos y superficie generales: **NORTE:** En una longitud de cuarenta y seis metros cincuenta centímetros con calle sin nombre; **SUR:** En una longitud de sesenta y ocho metros cincuenta centímetros con terrenos del señor Carmelo Gómez; **ESTE:** En una longitud de noventa metros con calle sin nombre; y, **OESTE:** En una longitud de noventa y seis metros cincuenta y dos centímetros con calle sin nombre. **SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA:** cinco mil quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados, cincuenta y dos decímetros cuadrados.

A continuación, el detalle de los copropietarios y las formas de adquisición de la propiedad:

- 1) Al fallecimiento del señor José Francisco Salguero Cushicagua se realiza la posesión efectiva de sus bienes, la misma que es realizada por sus legítimos herederos.

De acuerdo al Acta Notarial otorgada el 30 de julio del 2003, ante el notario décimo sexto del Cantón Quito, Dr. Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 24 de Octubre de 2018, se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: **JOSE FRANCISCO SALGUERO CUSHICAGUA** en favor de Rosa María Zoila Salguero Pallo y sus hermanos: María Lorenza Salguero Pallo, José Luis Salguero Pallo, María Jimena Salguero Pallo, Laura Salguero Pallo, Segundo Francisco Salguero Pallo, Raúl Ernesto Salguero Pallo y María Julia Salguero Pallo en calidad de hijos del

causante y de la señora María Natividad Pallo Sigcha en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal, dejando a salvo el derecho de terceros.

- 2) Rosa María Zoila Salguero Pallo, soltera.
María Lorenza Salguero Pallo, casada.
José Luis Salguero Pallo, soltero.
María Jimena Salguero Pallo, divorciada.
Luisa Salguero Pallo, casada,
Segundo Francisco Salguero Pallo, casado.
Raúl Ernesto Salguero Pallo, divorciado.
María Julia Salguero Pallo, soltera

Adquieren el cincuenta por ciento de derechos y acciones fincados en el lote de terreno situado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito, mediante donación hecha por María Natividad Pallo Sigcha, de estado civil viuda, debidamente autorizada mediante acta notarial de insinuación para donar, otorgada ante el notario quincuagésimo quinto del cantón Quito, el 11 de septiembre del 2019 según escritura pública otorgada ante el notario quincuagésimo quinto de Quito, el 05 de diciembre de 2019.

GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y EMBARGOS

Conclusión. -

En base a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" considera "factible" la continuidad del proceso de Regularización enmarcado en lo dispuesto en la normativa vigente y conforme las competencias del Municipio del Distrito metropolitano de Quito.

[Handwritten signatures]

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5787494							
Clave Catastral:	14308 07 004							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	A2 (A1002-35)							
Lote mínimo:	1000 m ²							
Forma de Ocupación del suelo:	(A) Aislada							
Uso principal del suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural							
Clasificación del Suelo:	(SRU) Suelo Rural							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI=NO)	Zonificación:	A1 (A602-50)					
	SI	Lote mínimo:	600 m ²					
		Formas de Ocupación:	(A) Aislada					
		Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 23					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	11	NOTA:						
Consolidación:	100 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías):	Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	100%
Anchos de Pasaje:	Pasaje Oe3N		6.00 m					
	Pasaje SSE		4.00 m					
Área Útil de Lotes:	9084,15	m ²		79.62 %				
Área de Pasajes:	863,44	m ²		7.57 %				
Área Afectación por BSQ en Lotes:	528,66	m ²		4.63 %				
Área Afectación por Quebrada Rellena en Lotes:	190,00	m ²		1.67 %				
Área Franja BSQ 1	743,33	m ²		6.51 %				
Área Bruta del Terreno (Área Total):	11409,58	m ²		100 %				

ÁREA FRANJA BSQ 1						
ÁREA FRANJA BSQ 1		Lindero:	En Parte:	Total:	Superficie:	
	Norte:	Con lote 9 Con Pasaje Oe3N	Ld= 40,31 m 6,00 m	46,31 m		743,33 m ²
	Sur:	Con Quebrada de Agua		Ld=44,34 m		
	Este:	Propiedad Particular		14,48 m		
	Oeste:	Con lote 11		25,24 m		

Lotes por Excepción:

	N. Lotes	m2
Lotes por excepción	8	453,40
	10	409,95
	11	462,12

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-1205-O de 12 de marzo de 2021, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia que contiene el INFORME TÉCNICO No. 015-UTYV-21 de 10 de marzo de 2021. <p>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0912-OF de 09 de abril de 2021, que contiene el Informe Técnico de Riesgos I-0022-EAH-AT-DMGR-2021, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, de 08 de abril de 2021. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. 0109-EPMMOP-GP-2021-OF de 27 de enero de 2021, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de 27 de enero de 2021. <p>INFORME DE CATASTROS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Resolución Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0285-R de 23 de septiembre de 2021. <p>INFORME DE QUEBRADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0425-O 26 de abril de 2021 que contiene el Informe Técnico de Accidentes Geográficos STHV-DMC-USIGC-2021-0973-AG de 21 de abril de 2021. <p>INFORME DE TERRITORIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0424-O de 12 de octubre de 2021 que contiene el Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2021-0121 de 07 de octubre de 2021. <p>INFORME LOTE A LOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe técnico N° 004 UERB-AZLD-2021, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, de 24 de septiembre de 2021 emitido por la Arq. Yessica Burbano RT-UERB "La Delicia". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO Consulta de Datos del predio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe No. 748709 de 30 de julio de 2021. <p>PLANOS Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación cronograma valorado y cuadro de áreas firmado por la Arq. Patricio Díaz con fecha enero del 2021. 1 cd con archivo digital.</p>
-----------------------	---

Handwritten initials/signatures

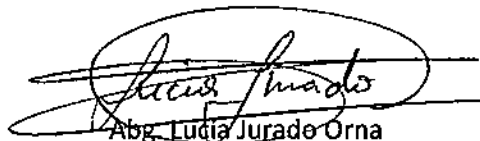
CONCLUSIONES:

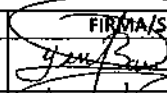
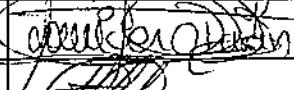
- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación se cambia: A1 (A602-50), forma de ocupación: (A) Aislada, Lote mínimo: 600 m2, Número de pisos 2, COS planta baja: 50%, COS total: 100%, Uso principal: (RR2) Residencial Rural 2, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SRU) Suelo Rural.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Barrio "SALGUERO" contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 100 % de más de 56 años de existencia, se aprueban los pasajes con los siguientes anchos: Pasaje Oe3N de 6.00 m y Pasaje SSE de 4.00 m, de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: Barrio "SALGUERO" de la Parroquia Pomasqui, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


Abg. Lucía Jurado Orna
Coordinadora "UERB"–La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Yessica Burbano RESPONSABLE TECNICO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Fernanda Durán RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Darwin Aguilar RESPONSABLE LEGAL	25/10/2021	