

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “TAJAMAR DE SAN JUAN”**

**EXPEDIENTE N° 263 C  
 INFORME N° 012-UERB-AZCA-SOLT-2021**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “TAJAMAR DE SAN JUAN”**

Parroquia: CALDERON  
 Barrio/Sector: BELLAVISTA  
 Administración Municipal: CALDERON

Uso de Suelo Principal			

“TAJAMAR DE SAN JUAN”

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

### ANTECEDENTES

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 03 de agosto de 1999, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 03 de julio de 2001, la señora Eulalia González Shugulí, casada, por sus propios derechos, dio en venta el lote de terreno, a favor de los menores de edad **Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita** debidamente representados por su padre el señor Ángel María Centeno Vargas, con el número de predio 5033993 producto del desmembramiento de un macro lote, ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento no cuenta con una organización social legalmente registrada; sin embargo, de conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el día 01 de febrero de 2020, designando como su representante al Sr. Alfonso Guamán G. para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurrieron a la oficina de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, 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 dichos predios en forma informal, de igual manera manifiestan que no cuentan con obras de infraestructura y civiles, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio sin número de fecha 06 de marzo de 2019, el señor Alfonso Guamán G. en su calidad de representante del asentamiento, solicita al Arq. Miguel Hidalgo en su calidad de Coordinador de la Unidad Especial “Regula tu Barrio”- Calderón, solicita que *“...se considere a nuestro barrio dentro del proceso de regularización que lleva a cabo Unidad Especial Regular Tu Barrio...”*.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 11 de enero de 2021, a las 11h00, 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 del 13 de agosto de 2021, de los cuales sus resultados constan en el presente informe.

“TAJAMAR DE SAN JUAN”



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

## **ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL**

De conformidad al artículo 3689 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Tajamar de San Juan", de acuerdo al análisis de los siguiente parámetros.

### **Ubicación**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Tajamar de San Juan", se encuentra ubicado en la parroquia de Calderón, perteneciente a la Administración Zonal Calderón.

### **Tiempo de Existencia**

De la inspección realizada "In Situ", efectuada el 11 de enero 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 10 años de existencia y relacionando con la documentación ingresada al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron en su mayoría desde el año 2015 de un fraccionamiento anterior, ya que no llegaban a acuerdos con los dueños o propietarios iniciales, cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 80,77% se encuentran habitando por más de 5 años y el 19,23% menos de 5 años.

### **Consolidación y obras de infraestructura y civiles**

De la inspección realizada "In Situ" el 11 de enero de 2021 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 65,38%, información que se verifico de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 26 lotes, de los cuales 17 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran construidos 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 tierra 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, se indica que existen equipamientos cercanos y centro de salud al asentamiento.

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 76,92% de los moradores cuentan con medidores comunitarios.
- El agua potable cubre al 76,92% de los moradores cuentan con medidores comunitarios.
- El sistema de alcantarillado cubre al 0% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 0%, bordillos 0% y aceras 0%.

Se ha cotejado la información empírica de percepción social con la información técnica mediante la inspección "In Situ", comprobando los porcentajes de ejecución de obras existentes en base al levantamiento planialtimétrico:

- Energía eléctrica 10,00%
- Agua potable 30,00%
- Alcantarillado 0%
- Calzada 0%
- Bordillos 80%
- Aceras 0%

#### **Población del asentamiento**

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 105 habitantes en el predio denominado "Tajamar de San Juan"

#### **Datos del Asentamiento.**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Calderón
<b>PARROQUIA:</b>	Calderón
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	"Tajamar de San Juan"
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Alfonso Guamán
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	26

"TAJAMAR DE SAN JUAN"



<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	10 años aproximada
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	65,38%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	105 aproximada

**ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL**

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, 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 siguiente parámetros.

**1.- Falta de planificación urbanística Metropolitano.**

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Tajamar de San Juan”, 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 los resultados constantes en la ficha de información de campo se determinó la necesidad de que los copropietarios que integran el macrolote cuenten con escrituras individuales en cuerpo cierto, a fin de acceder a créditos u otros beneficios que conlleva el ser propietario de un predio debidamente regularizado.

**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 y no se enmarcan dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

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 48,67% de los servicios básicos evaluados por los moradores mediante la encuesta virtual, mencionan que el servicio es parcial (figura 1), puesto que, no

cuentan con el 23% de agua potable, 100% alcantarillado, manteniendo pozos sépticos y 23% energía eléctrica; además, reflejan en un porcentaje que tienen medidores comunitarios, es decir, cuentan con el servicio pero no individualmente.



Figura 1. Servicios básicos en el AHHyC denominado "Tajamar de San Juan"

Los porcentajes pueden relacionarse a la dificultad que tienen los moradores para acceder a los servicios por parte de las dependencias gubernamentales y/o privadas. Del análisis se desprende que, existe falta parcial de los servicios básicos.

#### 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 comunitarios, presentando características de fuentes mejoradas; sin embargo, la cobertura es limitada y escasa en ciertos lotes, al ser un asentamiento no regularizado el servicio de agua potable es parcial, por lo tanto, el acceso al servicio del agua potable es inadecuado.

#### 6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Tajamar de San Juan", del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 19,23% 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 11 de enero 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.

#### 7.- Criterios Socio-Económicos de la Población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Tajamar de San Juan", 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 92,31%, como también, el 73,08% manifiesta que solo una persona labora en el núcleo familiar, en tal virtud, se evidencia que el ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, ya que, en un 88,46% cuentan con un empleo y empleo ocasional y en un 3,85% no generan ingresos, por lo que no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.

#### ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 80,77% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 69,23% tienen estabilidad laboral y el otro 30,77% 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.

#### CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Tajamar de San Juan”, 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 “Tajamar de San Juan” y 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.

**ANEXOS SOCIO-ORGANIZATIVOS:** La documentación que se hace referencia en el presente informe, se encuentran anexados al expediente

## INFORME LEGAL

<p><b>Antecedentes legales de la propiedad.-</b></p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Tajamar de San Juan”, se encuentra conformado por un macro lote, ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p><b><u>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Escritura Global.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 03 de agosto de 1999, ante el doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 03 de julio de 2001, la señora Eulalia González Shugulí, casada, por sus propios derechos, dio en venta el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha. a favor de los menores de edad <b>Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita</b> debidamente representados por su padre el señor Ángel María Centeno Vargas.</li> </ul>
<p><b>Linderos y Superficie obtenidos de conformidad con la escritura pública.-</b></p>	<p><b><u>LINDEROS Y SUPERFICIE OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:</u></b></p> <p><b>Por el Norte.-</b> En una longitud de ochenta y dos metros, con carretero público;</p> <p><b>Por el Sur.-</b> Propiedades del señor Virgilio Collaguazo, en noventa metros;</p> <p><b>Por el Este.-</b> Con un frente de setenta y siete metros, carretero público; y,</p> <p><b>Por el Oeste.-</b> Con propiedad de la señora Luz Aurora Padilla González, con una longitud de noventa metros.</p> <p><b>Superficie total.-</b> Siete mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (7.344,79m<sup>2</sup>)</p>

“TAJAMAR DE SAN JUAN”



<p>Ventas de derechos y acciones.-</p>	<p><b><u>VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES:</u></b></p> <p><b>01.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 20 de agosto de 2010, ante la doctora Doris Almeida Hurtado, Notaria Vigésima Séptima (suplente) del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 02 de septiembre de 2010, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y UNO POR CIENTO (2.71%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores <b>Jaime Polivio Casa Jami y Mónica del Pilar Lincango Córdor.</b></p> <p><b>02.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 29 de junio de 2018, ante el doctor Carlos Puente Caizapanta, Notario Septuagésimo Sexto Suplente del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 11 de julio de 2018, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores <b>Juan Manuel Chaluisa Candelejo y María Hortencia Toaquiza Toaquiza.</b></p> <p><b>03.-</b> Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 20 de agosto de 2010, ante la doctora Doris Almeida Hurtado, Notaria Vigésima Séptima (suplente) del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de septiembre de 2010, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SESENTA Y OCHO POR CIENTO (2.68%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón</p>
--	--

"TAJAMAR DE SAN JUAN"

Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **Edgar Marcelo Caiza Quinga** y **Rosa María Lincango Córdor**.

**04.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de diciembre de 2017, ante el abogado Henry Rojas Narváez, Notario Tercero del Cantón Guaranda, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 05 de enero de 2018, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbata, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **Juan Rodrigo Chaluiza Candelejo** y **Rosa Guamán Guamangate**; y, de los cónyuges señores **Miguel Ángel Guamán Manotoa** y **María Lucinda Chaluiza Candelejo**.

**05.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 30 de mayo de 2017, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de julio de 2017, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbata, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **Alfonso Guamán Guanotuña** y **María Santos Chaluiza Candelejo**.

**06.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 28 de septiembre de 2018, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de diciembre de 2018, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra

“TAJAMAR DE SAN JUAN”



Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita **Uldia María Vivanco Robles**, de estado civil soltera.

07.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 28 de septiembre de 2018, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de diciembre de 2018, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita **Uldia María Vivanco Robles**, de estado civil soltera.

08.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 27 de octubre de 2017, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 30 de noviembre de 2017, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **Manuel Guamán Manotoa y María Santos Toaquiza Sigcha**.

09.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 04 de septiembre de 2018, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 24 de septiembre de 2018, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra

Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **José Miguel Andrade Valverde** y **Elida Lucía Jaramillo Andrade**.

10.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de diciembre de 2020, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 04 de febrero de 2021, el señor Jhon Israel Criollo Cuascota, de estado civil soltero, dio en venta el DOS PUNTO NOVENTA Y OCHO POR CIENTO (2.98%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señorita **Myriam Jacqueline Criollo Cuascota**, de estado civil soltera.

11.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 29 de junio de 2018, ante el Dr. Carlos Puente Caizapanta, Notario Septuagésimo Sexto suplente del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de julio de 2018, los cónyuges señores Pablo Renán Pantoja Espinoza y Estela Marisol Montalvo Apunte, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **Edison Guamán Quishpe** y **María Graciela Toaquiza Quishpe**.

12.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 06 de julio de 2018, ante el Dr. Hugo Dalgo Proaño, Notario Quincuagésimo Tercero del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 02 de agosto de 2018,

"TAJAMAR DE SAN JUAN"



los cónyuges señores Willan Hernando Lincango Córdor y Manuela Cecilia Cango Alejandro, dieron en venta el DOS PUNTO OCHENTA Y TRES POR CIENTO (2.83%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Washington Vidal Revelo**, de estado civil casado con disolución de la sociedad conyugal.

13.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 13 de agosto de 2019, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 06 de septiembre de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **Nancy Verónica Reyes Quimbita** de estado civil casada con el señor Milton Ramiro Cisneros Quitio.

14.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 29 de agosto de 2019, ante la Abg. Rocío Sáenz, Notaria Quincuagésimo Novena (suplente) del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de septiembre de 2019, los cónyuges señores Willan Hernando Lincango Córdor y Manuela Cecilia Cango Alejandro, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y TRES POR CIENTO (2.73%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **José Rafael Garcito Perugachi**, de estado soltero.

15.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 27 de mayo de 2019, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito,

"TAJAMAR DE SAN JUAN"

Por un  
**Quito**  
Digno

437  
cuatrocientos treinta y siete

legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de julio de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO NOVENTA Y CINCO POR CIENTO (2.95%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Diego Fernando Medina Yaguache** de estado civil casado con la señora Martha Johanna Cárdenas Bravo.

16.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 14 de diciembre de 2015, ante el Dr. Miguel Ángel Tito Ruilova, Notario Sexagésimo Noveno del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 04 de febrero de 2016, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Carlos Aníbal Pantoja** de estado civil casado con la señora Mónica Marisol Prado Pantoja.

17.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 27 de mayo de 2019, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de julio de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **José Abelardo Quishpe Ninasunta** y **Martha Rosario Quishpe Pulalumbo**.

“TAJAMAR DE SAN JUAN”



**18.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de abril de 2019, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de mayo de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la señora **Ermelinda Guamán Guanotuña** de estado civil casada con el señor José Manuel Candelejo Umajinga.

**19.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 18 de abril de 2019, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 08 de mayo de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges señores **José Daniel Toaquiza Toaquiza** y **María Rosa Chiguano Guamangate**.

**20.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 28 de septiembre de 2018, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de mayo de 2019, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el CINCO PUNTO CUARENTA Y CUATRO POR CIENTO (5.44%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Julio Vicente Vivanco Robles**, de estado civil divorciado.

"TAJAMAR DE SAN JUAN"

Por un  
**Quito**  
Digno

436  
Cuatrocientos treinta y seis

21.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 30 de junio de 2021, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de julio de 2021, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el DOS PUNTO SETENTA Y DOS POR CIENTO (2.72%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Luis Hernán Tigasi Guanina**, de estado civil casado con la señora Griselda Erminia Chugchilan Vega.

22.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 08 de enero de 2021, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 06 de abril de 2021, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el CINCO PUNTO TREINTA POR CIENTO (5.30%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, distribuidos de la siguiente manera a favor de los cónyuges **Estuardo Chaluiza Ante** y **María Rosario Vega Chusin**; el 2% y a favor de los cónyuges **Milton Ramiro Cisneros Quitio** y **Nancy Verónica Reyes Quimbita**, el 3.30%.

23.- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 08 de abril de 2021, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 06 de julio de 2021, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbita, dieron en venta el TRES POR CIENTO (3%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor **Celio**

"TAJAMAR DE SAN JUAN"



**Clelio Perugachi Garcito**, de estado civil casado con la señora María Juliana Perugachi Tambaco.

**24.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 28 de junio de 2021, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Septuagésimo Sexto del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 12 de julio de 2021, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbíta, dieron en venta el VEINTE Y OCHO PUNTO NOVENTA Y CUATRO (28.94%), de la siguiente manera:

- A los cónyuges **Estuardo Chaluiza Ante** y **María Rosario Vega Chusin**, el 1,44%; y.
- El restante 27,50% en partes iguales a los señores:
- A los cónyuges **Alfonso Guaman Guanotuña** y **María Santos Chaluiza Candelejo**;
- A la señorita **Myriam Jacqueline Criollo Cuascota**, soltera;
- A los cónyuges **José Abelardo Quishpe Ninasunta** y **Martha Rosario Quishpe Pilalumbo**;
- A los cónyuges **Juan Manuel Chaluiza Candelejo** y **María Hortencia Toaquiza Toaquiza**; y,
- A los cónyuges **Milton Ramiro Cisneros Quitio** y **Nancy Verónica Reyes Quimbíta**.

**25.-** Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 22 de julio de 2021, ante el Notario Quincuagésimo Noveno del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de septiembre de 2021, los señores Ángel Gabriel y Dolores Alexandra Centeno Quimbíta, dieron en venta el TRES PUNTO CUARENTA Y TRES POR CIENTO (3.43%) de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el punto Tajamar, de la parroquia Pomasquí, de este cantón Quito, provincia de

“TAJAMAR DE SAN JUAN”

Por un  
**Quito**  
Digno

435

cuatrocientos treinta y cinco

Pichincha, a favor de los cónyuges señores <b>Milton Ernesto Haro Fuevez y Rosa Elena Muenala Tambaco.</b>			
<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO BIEN INMUEBLE (LOTE)</b>			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Cónyuges señores Jaime Polivio Casa Jami y Mónica del Pilar Lincango Cóndor, y Otros	1629354	100%	07-10-2021
<b>GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se hace constar en el certificado que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar, ni embargos.</li> </ul>			

**CONCLUSIÓN:**

- La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con la copia simple de la escritura pública que consta en el expediente, justificándose el 100% de las propiedades y del certificado de gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



## INFORME TÉCNICO

Nº de predio:	5033993							
Clave catastral:	14514 01 003							
<b>REGULACION SEGÚN IRM:</b>								
Zonificación:	A4 (A5002-5)							
Lote mínimo:	5000 m <sup>2</sup>							
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada							
Uso de suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural							
Cambio de zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	D1 (D202-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m <sup>2</sup>					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 2					
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes:	26							
Consolidación:	65,38 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	80%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	30%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	10%
Anchos de vías:	Calle E11M Calle N13E			8.00 m 8.00 m				
Área útil de lotes:	5.300,31	m <sup>2</sup> .	74,33 %					
Área verde:	693,15	m <sup>2</sup> .	9,72 %					
Área de vías:	1.137,67	m <sup>2</sup> .	15,95 %					
Área bruta del terreno: (Área Total)	7.131,13	m <sup>2</sup> .	100,00%					

Área Verde en relación al área útil de lotes	693,15	m <sup>2</sup>	13,08 %
--	--------	----------------	---------

AREA VERDE					
AREA VERDE		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Lote 24	13.58 m	38,40 m	693,15 m <sup>2</sup>
		Lote 25	12.50 m		
		Lote 26	12.32 m		
	ESTE	Lote 22	11.03 m	18,08 m	
		Lote 23	7.05 m		
SUR	Lote 16	10.65 m	38,40 m		
	Lote 17	10.65 m			
	Lote 18	10.65 m			
	Lote 19	6.45 m			
OESTE	Calle N13E		18,08 m		

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <p>Dirección Metropolitana de Catastro, Actualización Gráfica mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-2038-O, Fecha Quito, D.M., 25 de noviembre de 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cédulas Catastrales: #14696 de fecha 25/11/2021.</li> </ul> <p>EPMMOP, Oficio Nro.0407-EPMMOP-GP-2020-OF, Fecha Quito, D.M., 21 de mayo de 2020.</p> <p>Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0559-OF, Fecha Quito, D.M., 24 de noviembre de 2021. Informe de Riesgos I-0036-EAH-AT-DMGR-2021, Fecha 10/11/2021.</p> <p>Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Oficio STHV-DMPPS-2021-0336-O, Fecha Quito, D.M., 22 de septiembre de 2021. Informe de Riesgos IT-STHV-DMPPS-2021-0108, de fecha 6 de agosto de 2021.</p> <p>Administración Zonal Calderón, Informe de Factibilidad de Vías, Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-2020-0088-M, Fecha Quito, D.M., 22 de enero de 2021. Informe técnico Nro. AZC-DGT-UTV-IRV-2021-013, de fecha 19 de enero de 2020.</p> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Predio: 5033993, Clave Catastral: 14514 01 003, No 726787, Fecha: 2020-06-25</li> </ul>
-----------------------	---



	<p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Tito Mesías Tello con fecha septiembre 2021.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
--	--

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: *“Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.
- La Zonificación Propuesta para todos los lotes es D1 (D202-80); Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 200,00 m<sup>2</sup>; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%; COS total 160%; Uso de Suelo: (RR2) Residencial Rural 2.
- La Clasificación del Suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.
- El área verde corresponde al 13,08% del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menos a la zonificación establecida: 2, 7, 8, 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
- La Calle Francisco Guañuna conectan al asentamiento con el sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-0036-EAH-AT-DMGR-2021 establece que: *“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 “Tajamar de San Juan de Calderón” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”*

### RECOMENDACIONES:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe

“TAJAMAR DE SAN JUAN”

Socio Organizativo, Legal y Técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Tajamar de San Juan de Calderón” para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**MIGUEL ANGEL  
HIDALGO  
GONZALEZ**

*Arq. Miguel Ángel Hidalgo*  
**Coordinador UERB – Calderón**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
<b>ELABORADO POR:</b>	<b>Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO- ORGANIZATIVO</b>	29/11/2021	<b>VERONICA PAULINA VELA ONATE</b> <small>Firmado digitalmente por VERONICA PAULINA VELA ONATE DN: CN=VERONICA PAULINA VELA ONATE, SERIALNUMBER=070901083001, OU=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, O=SECURITY DATA S.A. 2, C=EC Razón: Soy el autor de este documento Ubicación: Fecha: 2021-11-29 15:58:21 Foxit Reader Versión: 9.3.0</small>
<b>ELABORADO POR:</b>	<b>Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL</b>	29/11/2021	<b>DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ</b> <small>Firmado digitalmente por DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ DN: CN=DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ, SERIALNUMBER=100821130114, OU=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, O=SECURITY DATA S.A. 2, C=EC Razón: Soy el autor de este documento Ubicación: UERB-AZCA Fecha: 2021-11-29 15:58:10 Foxit Reader Versión: 9.3.0</small>
<b>ELABORADO POR:</b>	<b>Arq. Elizabeth Jara RESPONSABLE TÉCNICO</b>	29/11/2021	<b>MARIA ELIZABETH JARA MUNOZ</b> <small>Firmado digitalmente por MARIA ELIZABETH JARA MUNOZ DN: CN=MARIA ELIZABETH JARA MUNOZ, SERIALNUMBER=160821115137, OU=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, O=SECURITY DATA S.A. 2, C=EC Razón: Estoy aprobando este documento Ubicación: QUITO Fecha: 2021-11-29 15:54:34 Foxit Reader Versión: 9.3.0</small>

“TAJAMAR DE SAN JUAN”

Por un  
**Quito**  
Digno