

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL**  
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL**  
**DENOMINADO: "ZALDUMBIDE 1"**  
**EXPEDIENTE N° 346 Q**

INFORME N°. 004-UERB-Q-SOLT-2022

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO: "ZALDUMBIDE 1".**

Parroquia: CHILLOGALLO  
 Barrio/Sector: PROTEC. CHILLOGA  
 Administración Municipal: QUITUMBE

— Drenajes	■ Protec Beaterio	■ Resid Urbano 1	■ Resid Rural 2
□ Lotes	■ Industrial 2	■ Resid Urbano 2	■ P. Eco/Conser. Patri. N
<b>USO_RUQ_VI</b>	■ Industrial 3	■ Resid Urbano 3	■ RN/Prod. Sostenible
■ Agricola Resid.	■ Industrial 4	■ Resid Urbano 1A	■ RN/R
■ Area promocion	■ Patrimonial	■ Resid Urbano 1QT	
■ Equipamiento	■ Multiple	■ Resid Rural 1	

## ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



### 1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Zaldumbide 1”, se encuentra ubicado en la parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 44.44% de consolidación y 48 años de asentamiento aproximadamente.

Con oficio sin número de fecha 29 de mayo de 2019, el señor Sr. Néstor Toaza, en calidad de representante del asentamiento denominado “Zaldumbide 1”, solicitó a la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, que el asentamiento en mención ingrese al proceso integral de regularización.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 11 de febrero de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 09h28, sustento del presente informe.

### 2. NORMATIVA LEGAL Y ASPECTOS TÉCNICOS

#### 2.1. Normativa Legal.

**Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019**

**“Artículo 3681.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.** - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. Falta de planificación urbanística.
2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
3. Viviendas con calidad estructural reducida
4. Falta parcial o total de servicios básicos
5. Acceso inadecuado al agua potable.

6. *Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.*

*Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.*

*La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo con la ley”.*

**“Artículo 3689.- Requisitos.** - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social serán factibles con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. *La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;*
- b. *Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;*
- c. *Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,*
- d. *Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,*
- e. *Los demás requisitos establecidos en el presente Título.”*

**“Artículo 3690.- Asentamientos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45° , las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

*Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control.”*

**“Artículo 3700.- Solicitud inicial.** - Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:

- a. *Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;*
- b. *Identificación clara y precisa del bien inmueble donde se encuentran ubicados, con determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura;*
- c. *Petición concreta de regularización;*
- d. *Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.*

*Para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras civiles y de infraestructura existentes y más características de cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:*

*a. Documentos socio-organizativos:*

- 1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.*
- 2. Listado de socios de la organización social.*

*b. Documentos legales:*

- 1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.*
- 2. Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.*
- 3. Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.”*

**“Artículo 3701.- Calificación.** - Una vez recibida la solicitud, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización la calificará e iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o adolezca de claridad, se pedirá a los interesados que aclare o complete la misma y no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios.

*De considerarlo pertinente, la Unidad podrá solicitar a la entidad municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes, mientras la Unidad así lo requiera.*

*La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo no mitigable, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

**“Artículo 3702.- Elaboración de informes para la regularización.-** A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará los siguientes informes:

- 1. Calificación inicial:** una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
- 2. Socio-Organizativo:** considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
- 3. Legal:** considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
- 4. Técnico:** considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”

## 2.2 Aspectos Técnicos.

- La **OMS** y **UNICEF** disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del 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.
- 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 con el 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. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

## 3. ANÁLISIS FÁCTICO

En base al Art. 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 “Zaldumbide 1”, de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

### 3.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Zaldumbide 1”, se encuentra ubicado en la parroquia de Chillogallo, perteneciente a la Administración Zonal Quitumbe.

### 3.2 Tiempo de Existencia

En base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo determinar que el asentamiento tiene 48 años de existencia aproximadamente, en concordancia a la normativa legal vigente, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Zaldumbide 1”, cumple con

el tiempo mínimo establecido; se considera también la información legal contenida en el presente informe.

### 3.3 Consolidación, obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada “*In Situ*”, en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina una consolidación de 44.44%, puesto que el asentamiento, está conformado por veintisiete (27) lotes, que cuentan con doce (12) viviendas, en su mayoría se conforman de una planta con características informales y construidas en bloques.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con áreas verdes, que funcionan como equipamiento comunal. De la misma manera, se puede identificar que no cuenta con el 100% de obras de infraestructura.

### 3.4 Población del asentamiento

Del análisis de la inspección realizada “*In Situ*”, se pudo evidenciar que con el proceso integral de regularización se beneficiará aproximadamente a 108 habitantes.

### 3.5 Datos del Asentamiento.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Quitumbe
<b>PARROQUIA:</b>	Chillogallo
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	Ad-Hoc
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	Zaldumbide 1
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sr. Néstor Toaza
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	27
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	48
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	44.44%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	108 habitantes

## 4. 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 Art. 3681, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados*” de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros:

### 4.1 Falta de planificación urbanística Metropolitana.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Zaldumbide 1”, conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en tal razón, en el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes.

### 4.2 Inseguridad jurídica

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento cuenta con escrituras en derechos y acciones, situación que genera problemas legales, inconvenientes, malentendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito.

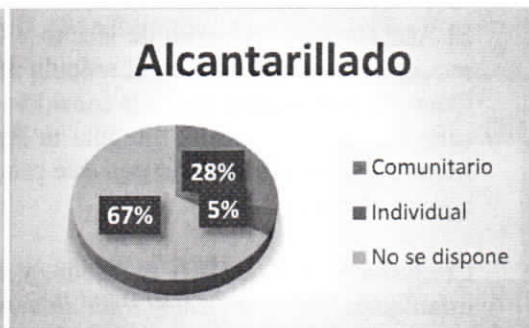
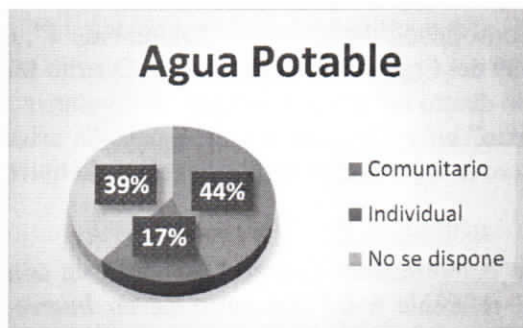
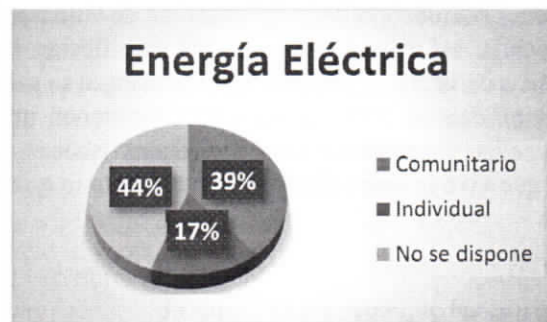
#### 4.3 Viviendas con calidad estructural reducida

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 planos aprobado es decir el asentamiento no ha obtenido la licencia metropolitana urbanística (LMU 20-Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de esta.

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

#### 4.4 Falta parcial o total de servicios básicos

En base a la inspección realizada en territorio, y del análisis realizado a partir de la tabulación de la encuesta socio económica realizada a sus moradores, se puede determinar que el asentamiento cuenta con los siguientes servicios básicos:



Los porcentajes pueden relacionarse a la dificultad que tienen los moradores para acceder a los servicios por parte de las dependencias municipales, puesto que no tienen su título de propiedad.

#### 4.5 Acceso inadecuado al agua potable

En términos generales, se determina que el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de pozo excavado no protegido con características de fuentes no mejoradas, y al ser un asentamiento no regularizado, el servicio de agua potable es parcial; por lo tanto, el acceso al agua potable es inadecuado.

#### 4.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

En el asentamiento humano de hecho y consolidado "Zaldumbide 1", de la visita "In Situ", en base a la información proporcionada por los representantes y moradores se determinó que se existen varias familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes formas de hacinamiento citadas en el apartado aspectos técnicos de este informe, por lo que se puede verificar que existe hacinamiento en el asentamiento.

#### **4.7 Criterios Socioeconómicos de la Población**

El asentamiento, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el primario en un 44%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 33%, con un ingreso mensual promedio de \$350,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub empleados, 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 tener una vida digna.

Al no contar con regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para generar obras de infraestructura para el desarrollo del asentamiento

### **5. 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 89% que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es inferior al establecido, el 33% tienen estabilidad laboral y el otro 67% 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.

#### **CONCLUSIONES SOCIO-ORGANIZATIVAS:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Zaldumbide 1”, cumple con los requisitos contemplados en el artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, indispensables para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio” en suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Metropolitano, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.

Conforme con el análisis realizado, y en cumplimiento Código Municipal, en concordancia a lo establecido en el artículo 3681 *ibidem*, referente a la “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*”, el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Zaldumbide 1”, cumple con las condiciones socioeconómicas, legales y físicas para ser declarado de INTERES SOCIAL, dentro del proceso de regularización.

Finalmente, con el proceso de 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; por lo tanto, se emite informe socio organizativo favorable para continuar con el proceso integral de regularización del AHHyC “”.



**INFORME LEGAL**

<p><b>Antecedentes Legales de la propiedad.-</b></p>	<p><b>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</b></p> <p>El presente asentamiento humano de hecho y consolidado, se encuentra formado por un lote de terreno, ubicado en la Hacienda Zaldumbide, parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>ESCRITURA GLOBAL:</u></b></li> </ul> <p>Mediante escritura de compraventa otorgada el 11 de octubre de 1973, ante el Dr. Jaime Nolivos Maldonado, Notario de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de octubre de 1973, los cónyuges Francisco G. Logacho y Delia Clementina Tipán, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del señor José Ascencio Muso Nisa, divorciado, un lote de terreno, ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>
<p><b>Linderos y superficie del lote de terreno, obtenidos de conformidad con la escritura pública.-</b></p>	<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE DE TERRENO OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA:</b></p> <p>NORTE.- Con terreno de Leonidas Aymara;</p> <p>SUR.- Con terreno de César Aymara;</p> <p>ESTE.- Con camino público; y,</p> <p>OESTE.- Con terreno de José Padilla.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL: Dieciseis mil seiscientos veinte y nueve metros cuadrados (16.629m<sup>2</sup>).</p>
<p><b>Linderos y superficie actual del Lote de Terreno de conformidad al plano y a la ficha predial rural, otorgada por la Secretaría de</b></p>	<p><b>LINDEROS Y SUPERFICIE ACTUAL DEL LOTE DE TERRENO DE CONFORMIDAD AL PLANO Y A LA FICHA PREDIAL RURAL, OTORGADA POR LA SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE 16 DE MAYO DEL 2012.</b></p> <p>NORTE. - Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud;</p>

<p><b>Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de 16 de mayo del 2012.</b></p>	<p>SUR.- Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud;</p> <p>ESTE.- Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y,</p> <p>OESTE.- Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud.</p> <p>SUPERFICIE TOTAL: Dieciséis mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados, (16.447,00 m2).</p>
<p><b>Testamento, Posesiones Efectivas y curaduría.-</b></p>	<p><b>TESTAMENTO, POSESIÓN EFECTIVA Y CURADURÍA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al fallecimiento del señor José Ascencio Muso Nisa, hecho ocurrido en Quito el 03 de noviembre de 1990, quedaron como únicos y universales herederos sus hijos José Serafín, Gloria María, María Yolanda, María Lucrecia, Elsa Matilde Muso Toapanta y a su excónyuge María Clementina Toapanta, según consta del Testamento abierto otorgado el 29 de octubre de 1990, ante el notario Dr. Manuel José Aguirre, legalmente inscrito el 17 de mayo de 1991, y por sentencia de posesión efectiva dictada por el Juez Tercero de lo Civil de Pichincha, el 04 de abril de 1991.- Mediante auto de interdicción dictado por el Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha, el 19 de agosto de 1994 e inscrito en el registro de personas del Registro de la Propiedad de este cantón el 05 de octubre de 1994, se le nombra como curador al señor José Serafín Muso Toapanta de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta.</li> <li>POSESIÓN EFECTIVA: Mediante acta notarial de fecha 28 de diciembre de 2017, celebrada ante la Dra. Mónica Elizabeth Maldonado Nieto, Notaria Vigésima Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de enero de 2018, las señoras Gloria María y María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta han obtenido la posesión efectiva de los bienes dejados por María Clementina Toapanta Toca.</li> </ul>
<p><b>Ventas derechos acciones Aclaratorias:</b></p>	<p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES – ACLARATORIAS:</b></p> <p>1.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 09 de septiembre de 2021, ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero, Notario Sexagésimo Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de septiembre de 2021, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza, dieron en venta a favor de los cónyuges señores: <b>Luis Bolívar Olaya Castillo</b> y <b>Olga María Ventura Burbano</b>, el <b>0,711%</b> de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en</p>

la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

2.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 05 de diciembre de 2018, ante el Dr. Luis Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de enero de 2019, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza, dieron en venta a favor de la señorita **Mayra Alexandra Cajamarca Chisaguano**, soltera, el **1,2160%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

3.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 25 de abril de 2019, ante el Dr. Eduardo Aguilar Romero, Notario Sexagésimo Primero de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de julio de 2019, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza dieron en venta a favor del señor **Bryan Lenin Talahua Gavilanes**, soltero, el **1,2160%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

4.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 26 de noviembre de 2019, ante el Mgs. Santiago Álvarez Altamirano, Notario Décimo del cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 24 de junio de 2020, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza dieron en venta del 13.20% de los derechos y acciones sobrantes a favor de **Oswaldo Gastón Salvador Tejada y Yeny Agustina Ventura Burbano**, solteros el **0,454%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

5.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de octubre de 2020, ante el Dr. Luis Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 08 de febrero de 2021, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza dieron en venta a favor de los cónyuges señores: **Marcos Lionso Álvarez Guarnica y María Susana Chuchimbe Quichimba**, el **1,2160%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

6.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 05 de septiembre de 2018, celebrada ante el Dr. Luis Oswaldo Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 14 de septiembre de 2018, los cónyuges señores: María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza dieron en venta a favor del señor **Rommel Yamil López Martínez**, soltero, el **1,2160%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

7.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 26 de enero de 2000, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 27 de junio de 2001, los señores: José Serafín Muso Toapanta, casado por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta; la señora Gloria María Muso Toapanta, casada; y, la señora María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta, casada por sus propios derechos, dieron en venta a favor de la señora **María Clementina Toapanta Toca**, viuda el **14,206%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**RECTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Posteriormente, mediante escritura rectificatoria y ratificatoria de otorgada el 22 de abril de 2014, ante la Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésimo Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de enero de 2015 comparecieron las mismas personas mencionadas en la compraventa detallada en líneas anteriores para aclarar lo siguiente: "(...) A).- *En la comparecencia de la escritura materia de la presente aclaratoria debe constar la señora MARÍA CLEMENTINA TOAPANTA TOCA, de estado civil divorciada y no como erróneamente consta.* B).- *Los linderos y dimensiones generales del lote de terreno que deben constar son los siguientes: POR EL NORTE: Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud; POR EL SUR: Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud; POR EL ESTE: Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y POR EL OESTE: Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud.* C).- *La superficie real actual y correcta del lote de terreno de conformidad con los linderos generales que constan en el plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es de **Dieciséis mil Cuatrocientos Cuarenta y Siete Metros Cuadrados, (16.447,00 Mtrs.2)**; y no como erróneamente consta.* D).- *El porcentaje de derechos y acciones que se vende a favor de la señora MARIA CLEMENTINA TOAPANTA TOCA, de conformidad al plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es el porcentaje de **DOCE COMA UNO CUATRO OCHO CERO (12,1480%) DE***

**DERECHOS Y ACCIONES, más no como erróneamente consta.(...)"**

8.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 26 de enero de 2000, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de junio de 2001, las señoras: María Clementina Toapanta Toca, divorciada; María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta, casada; y, José Serafín Muso Toapanta, casado por sus propios derechos y como curador de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta, dieron en venta a favor de la señora **Gloria María Muso Toapanta**, casada, el **19,702%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**RECTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Posteriormente, mediante escritura rectificatoria y ratificatoria de otorgada el 22 de abril de 2014, ante la Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésimo Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de enero de 2015, los señores: María Clementina Toapanta Toca, divorciada; los cónyuges María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza; el señor José Serafín Muso Toapanta, viudo, por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta y por otra parte los cónyuges Gloria María Muso Toapanta y José Dimas Ávila Rocha, comparecieron para rectificar y ratificar la escritura de compraventa antes especificada de la siguiente forma: "A).- En la comparecencia de la escritura materia de la presente aclaratoria debe constar la señora **GLORIA MARÍA MUSO TOAPANTA**, de estado civil casada con **JOSE DIMAS AVILA ROCHA**, y no solamente de estado civil casada. B).- Los linderos y dimensiones generales del lote de terreno que deben constar son los siguientes: **POR EL NORTE: Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud; POR EL SUR: Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud; POR EL ESTE: Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y POR EL OESTE: Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud. C).- La superficie real actual y correcta del lote de terreno de conformidad con los linderos generales que constan en el plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es de **DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, (16.447,00 Mtrs.2)**; y no como erróneamente consta.**

D).- *El porcentaje de derechos y acciones que se venden a favor de los cónyuges señores GLORIA MARÍA MUSO TOAPANTA y JOSE DIMAS AVILA ROCHA, de conformidad al plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es el porcentaje de **DIECISEIS COMA CUATRO CUARENTA Y SIETE (16,4470%) DE DERECHOS Y ACCIONES, más no como erróneamente consta.(...)***"

9.- Mediante escritura de compraventa otorgada el 26 de enero de 2000, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de junio de 2001, el señor José Serafín Muso Toapanta, casado por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta; la señora Gloria María Muso Toapanta, casada, la señora María Clementina Toapanta Toca, viuda, dieron en venta a favor de la señora **María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta**, casada con el señor Segundo Néstor Toaza Chicaiza, el **19,482%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**RECTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Posteriormente, mediante escritura rectificatoria y ratificatoria de otorgada el 22 de abril de 2014, ante la Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésimo Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de enero de 2015, los señores: María Clementina Toapanta Toca, divorciada; los cónyuges Gloria María Muso Toapanta y José Dimas Ávila Rocha; el señor José Serafín Muso Toapanta, viudo, por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta y por otra parte los cónyuges María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza, comparecieron para rectificar y ratificar la escritura de compraventa antes especificada de la siguiente forma: "A).- *En la comparecencia de la escritura materia de la presente aclaratoria debe constar la señora **MARÍA LUCRECIA FELICIDAD MUSO TOAPANTA**, casada con **SEGUNDO NÉSTOR TOAZA CHICAIZA**, y no solamente de estado civil casada. B).- Los linderos y dimensiones generales del lote de terreno que deben constar son los siguientes: **POR EL NORTE: Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud; POR EL SUR: Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud; POR EL ESTE: Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y POR EL OESTE: Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud. C).- La***

418  
Cuatrocientos Dieciocho

*superficie real actual y correcta del lote de terreno de conformidad con los linderos generales que constan en el plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es de **DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, (16.447,00 Mtrs.2)**; y no como erróneamente consta. D).- El porcentaje de derechos y acciones que se venden a favor de los cónyuges señores **MARÍA LUCRECIA FELICIDAD MUSO TOAPANTA** y **SEGUNDO NÉSTOR TOAZA CHICAIZA**, de conformidad al plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es el porcentaje de **DIECISEIS COMA OCHO CUATRO OCHO CERO (16,8480%) DE DERECHOS Y ACCIONES**, más no como erróneamente consta.(...)"*

**10.-** Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de mayo de 1997, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 04 de mayo de 1999, las señoras: Gloria María Muso Toapanta, casada; María Clementina Toapanta Toca, divorciada; María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta, casada; y, José Serafín Muso Toapanta, casado por sus propios derechos y como curador de su hermana María Yolanda Muso Toapanta, dieron en venta a favor de la señorita **Elsa Matilde Muso Toapanta**, representada por la señora María Correa Arias, el **16,94%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**RECTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Posteriormente, mediante escritura rectificatoria y ratificatoria de otorgada el 22 de abril de 2014, ante la Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésimo Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de enero de 2015, los señores: María Clementina Toapanta Toca, divorciada; los cónyuges Gloria María Muso Toapanta y José Dimas Ávila Rocha, los cónyuges María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza; el señor José Serafín Muso Toapanta, viudo, por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta, comparecieron para rectificar y ratificar la escritura de compraventa antes especificada de la siguiente forma: "A).- La señora **MARÍA CORREA ARIAS**, no debe constar en la escritura por cuanto no es parte en esta escritura, y las interdictas **MARÍA YOLANDA** y **ELSA MATILDE MUSO TOAPANTA**, legalmente les representa su hermano **JOSÉ SERAFÍN MUSO TOAPANTA**, en calidad de curador especial (...). B).- Los linderos y

*dimensiones generales del lote de terreno que deben constar son los siguientes: POR EL NORTE: Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud; POR EL SUR: Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud; POR EL ESTE: Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y POR EL OESTE: Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud. C).- La superficie real actual y correcta del lote de terreno de conformidad con los linderos generales que constan en el plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es de **Dieciseis mil Cuatrocientos Cuarenta y Siete Metros Cuadrados, (16.447,00 Mtrs.2)**; y no como erróneamente consta. D).- El porcentaje de derechos y acciones que se vende a favor de **ELSA MATILDE MUSO TOAPANTA**, de conformidad al plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es el porcentaje de **CATORCE COMA CUATRO OCHO OCHO CERO (14,4880%) DE DERECHOS Y ACCIONES**, más no como erróneamente consta.(...)”*

**11.-** Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de mayo de 1997, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 28 de abril de 1999, las señoras: Gloria María Muso Toapanta, casada; María Clementina Toapanta Toca, divorciada; María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta, casada; y, José Serafín Muso Toapanta, casado por sus propios derechos y como curador de su hermana Elsa Matilde Muso Toapanta, dieron en venta a favor de la señorita **María Yolanda Muso Toapanta** representada por la señora María Correa Arias, el **16,94%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.

**12.-** Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de mayo de 1997, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de diciembre de 1997, los señores: Gloria María Muso Toapanta, casada; María Clementina Toapanta Toca, divorciada; María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta casada; y, José Serafín Muso Toapanta, casado, por sus propios derechos, dieron en venta a favor de las señoritas **María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta**, representada por la señora María Correa Arias, el **5,574%** de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.



**RECTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Posteriormente, mediante escritura rectificatoria y ratificatoria de otorgada el 22 de abril de 2014, ante la Abg. Carmen Cárdenas Coronado, Notaria Vigésimo Séptima de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 15 de enero de 2015, los señores: María Clementina Toapanta Toca, divorciada; los cónyuges Gloria María Muso Toapanta y José Dimas Ávila Rocha, los cónyuges María Lucrecia Felicidad Muso Toapanta y Segundo Néstor Toaza Chicaiza; el señor José Serafín Muso Toapanta, viudo, por sus propios derechos y como curador especial de sus hermanas María Yolanda y Elsa Matilde Muso Toapanta, comparecieron para rectificar y ratificar la escritura de compraventa antes especificada de la siguiente forma: "A).- La señora **MARÍA CORREA ARIAS**, no debe constar en la escritura por cuanto no es parte en esta escritura, y las interdictas **MARÍA YOLANDA** y **ELSA MATILDE MUSO TOAPANTA**, legalmente les representa su hermano **JOSÉ SERAFÍN MUSO TOAPANTA**, en calidad de curador especial (...) B).- Los linderos y dimensiones generales del lote de terreno que deben constar son los siguientes: **POR EL NORTE: Con propiedad de Leonidas Aymara, en trescientos siete coma veinte y seis metros de longitud; POR EL SUR: Con propiedad de César Aymara, en doscientos treinta y tres coma noventa y ocho metros de longitud; POR EL ESTE: Con camino público, hoy llamado calle Isabel Herrerías, en setenta y siete coma ochenta y seis metros de longitud; y POR EL OESTE: Con propiedad de José Padilla, en sesenta y cinco coma setenta y dos metros de longitud. C).- La superficie real actual y correcta del lote de terreno de conformidad con los linderos generales que constan en el plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es de **DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, (16.447,00 Mtrs.2)**; y no como erróneamente consta. D).- El porcentaje de derechos y acciones que se vende a favor de **MARIA YOLANDA** y **ELSA MATILDE MUSO TOAPANTA**, de conformidad a la realidad, al plano y a la Ficha Predial Rural, otorgada por la Secretaría de Planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de fecha dieciséis de mayo del dos mil doce; es el porcentaje de **CUATRO COMA SIETE SEIS SEIS CERO (4,7660%) DE DERECHOS Y ACCIONES**, más no como erróneamente consta. (...)"**

**13.- DERECHOS SOBANTES.-** Mediante escritura de compraventa otorgada el 11 de octubre de 1973, ante el Dr. Jaime Nolivos Maldonado, Notario de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 31 de octubre de 1973, los cónyuges Francisco G. Logacho y Delia Clementina

Tipán, dieron en venta y perpetua enajenación a favor del señor José Ascencio Muso Nisa, divorciado, un lote de terreno, ubicado en la Hacienda Zaldumbide, de la parroquia Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha.
--

CERTIFICADO DE GRAVAMÉN COMO INMUEBLE			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Cónyuges Luis Bolívar Olaya Castillo y Olga María Ventura Burbano y OTROS	1859439	100%	10/04/2022

**GRAVAMENES y OBSERVACIONES.-**

No existen anotaciones registrales de hipotecas, Prohibiciones de enajenar, ni embargos.

- Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1599-O, de 22 de octubre de 2021, el Director de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" de la época, solicitó la actualización gráfica y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1".

La Jefa de Unidad de Gestión Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, emite respuesta mediante memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-1928-O, de 02 de diciembre de 2021, el cual adjunta el Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2021-3374 y las actas de Comisión de Casos Especiales mantenidas el 22 y 29 de noviembre de 2021.

En el numeral 13 del cuadro del acta de Comisión de Casos Especiales mantenida el 29 de noviembre de 2021, en sus observaciones se indica lo siguiente:

*"No procede la Regularización, no coincide los linderos y orientación, verificar afectación vial y certificado vial". (El énfasis me pertenece)*

En base a lo expuesto y con los informes actualizados de replanteo vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-072 y trazado vial No. AZQ-DGT-UTV-IT-2022-061, mediante Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0817-O de 25 de abril de 2022, se ha reingresado el pedido de actualización gráfica y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1".

La Dirección Metropolitana de Catastro emite respuesta mediante Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1040-O de 04 de mayo de 2022 en donde se indica lo siguiente:

*"(...) una vez revisada la documentación presentada por la Unidad a su cargo y realizada la inspección IN SITU el día martes 3 de mayo de 2022, informa a usted que se ratifica en el Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2021-3374, del 01 de diciembre de 2020, emitido por la Unidad de Gestión Catastral. No procede la Actualización gráfica y la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno del predio Nro. 5058913 y clave catastral Nro. 31612 01 010, correspondientes al*

*asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "ZALDUMBIDE 1", ya que no se han solventado las observaciones expuestas en el mismo, razón por la cual se devuelve el trámite."*

De conformidad a lo transcrito, a fin de sanear lo solicitado legalmente los copropietarios del predio deben realizar la respectiva escritura aclaratoria del título principal (madre) y de las escrituras en derechos y acciones efectuadas en el mismo instrumento, referente al linderaje.

### CONCLUSIÓN LEGAL:

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

### INFORME TÉCNICO

<b>Nº de Predio:</b>	5058913		
<b>Clave Catastral:</b>	31612 01 010		
<b>REGULACION SEGÚN IRM</b>			
<b>Zonificación:</b>	A1 (A602-50)		
<b>Lote mínimo:</b>	600 m2		
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(A) Aislada		
<b>Uso principal del suelo:</b>	(ARR) Agrícola Residencial Rural		
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural		
<b>Cambio de Zonificación</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>	C2(C302-70)
	<b>SI</b>	<b>Lote mínimo:</b>	300 m2
		<b>Formas de Ocupación:</b>	(C) Continua
		<b>Uso principal del suelo:</b>	(RR1) Residencial Rural 1
<b>NO</b>	<b>Clasificación del suelo:</b>	(SRU) Suelo Rural	
<b>Número de lotes a regularizar:</b>	27		
<b>Área total:</b>	16.446,99	m <sup>2</sup>	100,00 %

<b>ANEXOS TÉCNICOS:</b>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE REPLANTEO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2022-1476-O remitido por el Administrador Zonal Quitumbe, con fecha 12 de abril de 2022, que contiene el informe de replanteo vial AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-072, emitido por la Ing. Ana Abarca, Responsable Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 07 de abril de 2022.</li></ul> <p><b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2022-1476-O remitido por el Administrador Zonal Quitumbe, con fecha 12 de abril de 2022, que contiene el informe de trazado vial AZQ-DGT-UTV-IT-2022-061, emitido por la Ing. Ana Abarca, Responsable Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 12 de abril de 2022.</li></ul> <p><b>INFORME DE FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0535-O remitido por el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, con fecha 18 de noviembre de 2021, que contiene el informe técnico de factibilidad de cambio de zonificación IT-STHV-DMPPS-2021-0130 emitido por el Arq. Mauricio Marín, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, con fecha 05 de noviembre de 2021.</li></ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. 0358-EPMMOP-GP-2021-OF remitido por el Gerente de Planificación, con fecha 29 de marzo de 2021, que contiene el informe de nomenclatura vial.</li></ul> <p><b>INFORME DE RED DE ALTA TENSIÓN EEQ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. EEQ-GGS-2021-0031-OF remitido por el Gerente de Generación y Subtransmisión (E), con fecha 22 de marzo de 2021, que contiene el informe de franjas de protección de líneas de alta tensión.</li></ul> <p><b>INFORME DE RED DE ALTA TENSIÓN CELEC:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Memorando Nro. CELEC-EP-TRA-2021-3957-MEM remitido por el Subgerente de Operación y Mantenimiento (E), con fecha 21 de mayo de 2021, que contiene el informe técnico de afectación de predios No. INF-LT-FSR, emitido por el Ing. Paul Gutiérrez, Jefe de departamento de mantenimiento (E), con fecha 07 de abril de 2021.</li></ul> <p><b>INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE RIESGOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0561-OF remitido por la Directora Metropolitana (E) Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad - Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, con</li></ul>
-----------------------------	--

	<p>fecha 24 de noviembre de 2021, que contiene el informe de riesgos I-0038-EAH-AT-DMGR-2021, emitido por la Mgs. Silvana Lara, Directora DMGR (E), con fecha 12 de noviembre de 2021.</p> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-UGU-2021-0002-O remitido por el técnico de la Administración Zonal Quitumbe, con fecha 04 de febrero de 2021, que contiene el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 737503 de fecha 02 de febrero de 2021 emitido por el Sr. Ramiro Montalvo de la Administración Zonal Quitumbe.</li></ul> <p><b>INFORMES AMBIENTALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio Nro. GADDMQ-SA-2022-0911-O remitido por la Secretaria de Ambiente, con fecha 31 de mayo de 2022, que contiene el Informe Técnico Nro. SA-DPN-2022-118 respecto al pronunciamiento técnico ambiental.</li><li>• Oficio Nro. MAATE-DB-2022-0196-O remitido por la Directora de Bosques, con fecha 16 de junio de 2022 que contiene el informe ambiental con criterio ambiental y jurídico.</li></ul> <p><b>PLANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plano elaborado por el Arq. Dean Augusto Criollo, técnico particular del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Zaldumbide 1".</li></ul>
--	--

A su vez, como parte de los informes técnicos que conforman el expediente del asentamiento, se ha solicitado los siguientes informes:

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1599-O de 22 de octubre de 2021 que contiene la solicitud de pedido de actualización gráfica y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1". La Dirección Metropolitana de Catastro emite respuesta mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-1928-M de fecha 02 de diciembre de 2021 el cual adjunta el Informe Técnico No. STHV-DMC-UGC-2021-3374 y las actas de Comisión de Casos Especiales mantenidas el 22 y 29 de noviembre de 2021, en acta de la comisión del 29 de noviembre se indica las siguientes observaciones:

*"No procede la regularización, no coincide los linderos y orientación, verificar afectación vial, solicitar trazado vial y certificación vial."*

En base a lo expuesto y con los informes actualizados de replanteo vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2022-072 y trazado vial No. AZQ-DGT-UTV-IT-2022-061 se reingreso el pedido de actualización gráfica y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1" mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0817-O de fecha 25 de abril de 2022, al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro

emite respuesta mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1040-O de fecha 04 de mayo de 2022 en donde se indica lo siguiente:

*“(…) una vez revisada la documentación presentada por la Unidad a su cargo y realizada la inspección IN SITU el día martes 3 de mayo de 2022, informa a usted que se ratifica en el Informe Técnico STHV-DMC-UGC-2021-3374, del 01 de diciembre de 2020, emitido por la Unidad de Gestión Catastral. No procede la Actualización gráfica y la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno del predio Nro. 5058913 y clave catastral Nro. 31612 01 010, correspondientes al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "ZALDUMBIDE 1", ya que no se han solventado las observaciones expuestas en el mismo, razón por la cual se devuelve el trámite.”*

Adicionalmente, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0973-O se solicitó a la Secretaria de Ambiente el informe técnico ambiental, la misma que emite respuesta mediante Oficio Nro. GADDMQ-SA-2022-0911-O de fecha 31 de mayo de 2022 que contiene el informe técnico Nro. SA-DPN-2022-118, en sus conclusiones y recomendaciones menciona lo siguiente:

- *“(…)El predio 5058913, no mantiene cobertura vegetal nativa del sector, se encuentra con cobertura vegetal tipo kikuyo (*Pennisetum clandestinum*), existen vías abiertas con capa de rodadura en suelo natural, edificaciones constructivas de tipo permanente hormigón armado y otras de tipología constructiva de tipo temporal estructura portante con ligante tipo mortero de tierra con cubiertas livianas conformadas con estructura de madera y láminas de zinc, servicios básicos concentrados a los ingresos del inmueble.*
- *Es necesario que la entidad competente determine la consolidación del predio.*
- *Por lo expuesto se concluye que el predio no mantiene patrimonio natural o cobertura vegetal de relevancia, considerando factible se considere para un proceso de regularización del barrio, siempre y cuando cumpla con la normativa vigente para estos casos en todas las instancias municipales.”*

Finalmente, se solicitó mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0974-O a la Directora de Bosques del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, el informe ambiental con el criterio técnico jurídico, la misma que emite respuesta mediante Oficio Nro. MAATE-DB-2022-0196-O de fecha 16 de junio de 2022 el cual menciona lo siguiente:

*“(…) una vez revisada la documentación entregada, se realizó el análisis de intersección del predio No. 5058913, el cual se encuentra ubicado dentro del Bosque y Vegetación Protector Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito.*

*En este contexto, todo trámite para adjudicación será realizado por la Autoridad Ambiental Nacional, cumpliendo con los requisitos del Acuerdo Ministerial 265 del 11 de septiembre de 2007 y su reforma mediante Acuerdo Ministerial 011 del 11 de febrero de 2008, Título III, Artículo 14, De la Adjudicación a poseionarios con derechos legales preexistentes.*

*Así también, hay que mencionar que la zona de ubicación del predio no se encuentra al momento en proceso de la redelimitación del bosque protector, por lo que, en caso de que la Autoridad Municipal considere la verificación y definición de límites, se deberá proceder a la conformación de mesas técnicas en donde se evalúe la pérdida de funciones ambientales e hídricas de esta forma de conservación (...).”*

### CONCLUSIONES TÉCNICAS:

De acuerdo a lo mencionado y previo al reingreso del trámite de catastro a fin de justificar el cambio de lindero del macrolote, se debe realizar a nivel legal la aclaratoria a la escritura madre y escrituras de derechos y acciones debido a que no coinciden los linderos con lo existente en sitio.

Adicionalmente en base al informe ambiental emitido por la Dirección de Bosques del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, se determina que el asentamiento en mención se encuentra ubicado dentro del Bosque y Vegetación Protector Flanco Oriental de Pichincha y Cinturón Verde de Quito, por lo tanto, esta Unidad no podría continuar con el proceso de regularización y la competencia para la adjudicación le correspondería a la Autoridad Ambiental Nacional.

### CONCLUSIONES GENERALES:

1. El asentamiento humano hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1", se encontraba 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, el mismo que se dio continuidad para la planificación de regularización del año 2022.
2. Cabe señalar que, el asentamiento al estar ubicado dentro de un bosque protector la competencia para la adjudicación le correspondería a la Autoridad Ambiental Nacional y mientras no exista una redelimitación del bosque en mención no se podrá continuar con el proceso de regularización.

### RECOMENDACIONES:



1. Que, el presente Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1" sea puesto en conocimiento de la Mesa institucional, para su análisis y resolución mediante acta correspondiente.
2. Que, el presente Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico, del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Zaldumbide 1", 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:
   
**JOSE ANDRES**
  
**BERMEO QUINDE**

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

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
<b>ELABORADO POR:</b>	Abg. Luis Bueno <b>RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO</b>	21/06/2022	 Firmado electrónicamente por: <b>LUIS ENRIQUE</b> <b>BUENO</b> <b>ECHANIQUE</b>
<b>ELABORADO POR:</b>	Dr. Daniel Cano <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	21/06/2022	<b>DANIEL</b> <b>SALOMO</b> <b>N CANO</b> <b>RODRIG</b> <b>UEZ</b> <small>           Firmado digitalmente por DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ. DN: CN=DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ, SERIALNUMBER=100921130114, OU=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION, O=SECURITY DATA S.A. 2, C=EC Razón: DOCTOR JURISPRUDENCIA Ubicación: la ubicación de su firma aquí Fecha: 2022-06-21 15:51:57 Foxit Reader Versión: 10.0.1         </small>
<b>ELABORADO POR:</b>	Ing. Ibeth Altamirano Cortez <b>RESPONSABLE TÉCNICA</b>	21/06/2022	 Firmado electrónicamente por: <b>IBETH MARIANELA</b> <b>ALTAMIRANO</b> <b>CORTEZ</b>