

## INFORME LEGAL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO BARRIO "SAN PEDRO DE NOLASCO"

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Barrio "San Pedro de Nolasco", se encuentra ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito, de la revisión legal", se desprende el siguiente análisis:

Mediante escritura pública de 15 de mayo de 1985 celebrada ante el notario doctor Ulpiano Gaybor Mora e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de octubre de 1985, comparecen los señores María Eugenia Perez Donoso, casada, Marcela Perez Reina, soltera, Carmen Perez de Garcia, casada, Rafael Perez Reyna, soltero y el señor Paulino Shugulí viudo mediante el que adquiere un lote de terreno con una superficie de dos mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados (2,257,00 m<sup>2</sup>), con los siguientes linderos: al **NORTE** en una longitud de 51 metros, con camino público; al **SUR** en una longitud de treinta y siete metros, con terreno del señor Norberto Rendón; al **ESTE** en una longitud de 57 metros; al **OESTE** en una longitud de 56 metros con asequia que separa los lotes de terreno de Norberto Rendon, ubicado en la parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha sector denominado Pusuqui Grande, el que fue adquirido a los herederos del señor Rafael Pérez Pérez.

### 1.- OBJETIVO:

Realizar el estudio legal del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Barrio "San Pedro de Nolasco", a través de los títulos de dominio o escrituras individuales entregadas por los copropietarios en la Unidad Regula Tu Barrio – La Delicia/ Eugenio Espejo. Por otra parte, el presente análisis se debe considerar lo estipulado en el artículo IV.7.39 del Código Municipal, que señala los requisitos para el proceso de regularización.

### 2.- ANÁLISIS DE LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES:

- Mediante Escritura de compra venta de derechos y acciones de 19 de noviembre de 1986 celebrada ante la notaria Décio Octavo del cantón Quito, registrada en el Registro de la Propiedad el 26 de noviembre de 1986, en la que comparecen el señor Paulino Shugulí en calidad de vendedor y por otra parte los conyuges señores **Felix Andres Chipantaxi y María Antonia Shugulí** adquieren el **5,47%** los derechos y acciones del lote de terreno denominado Pusuqui Grande, ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito.
- Mediante Escritura de compra venta de derechos y acciones de 19 de noviembre de 1986 ante la notaria Décio Octavo del cantón Quito y registrada el 28 de noviembre de 1986 en el Registro de la Propiedad, en la que comparecen el señor Paulino Shugulí en calidad de vendedor y por otra parte los conyuges **Alfredo Eulogio Hermoso Morales y la señora Blanca Angelica Gordillo**, vende el **5,47%** los derechos y acciones del lote de terreno denominado Pusuqui Grande, ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito.

- Mediante Escritura de compra venta de derechos y acciones de 10 de diciembre de 1986 celebrada ante la notaria Décio Octavo del cantón Quito y registrada 15 de diciembre de 1986, en la que comparecen el señor Paulino Shugulí en calidad de vendedor y por otra parte los conyuges **Jose Eduardo Ayo Oña y María Empartriz Shugulí Velasteguí**, el **11, 20%** de los derechos y acciones del lote de tererno denominado Pusuqui Grande, ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito.
- Mediante escritura de 19 de noviembre de 1986 celebrada ante la notaria Décio Octavo del cantón Quito, registrada en el Registro de la Propiedad el 26 de noviembre de 1986, en la que comparecen el señor Paulino Shugulí en calidad de vendedor y por otra parte el señor **Luis Ramiro Ayo Guachamin**, el **9,90%** de los derechos y acciones del lote de tererno denominado Pusuqui Grande, ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito.
- Mediante escritura de compra venta de 10 de enero de 1987 celebrada ante la notaria Décio Octavo del cantón Quito, registrada en el Registro de la Propiedad el 29 de enero de 1987 en la que comparecen el señor Paulino Shugulí en calidad de vendedor y por otra parte el señor **Melque Ruiz Torres** adquieren el **10,25%** de los derechos y acciones del lote de tererno denominado Pusuqui Grande, ubicado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito.

### 3.- POSESION EFECTIVA


Mediante escritura de posesión efectiva de 26 de abril de 2000 los señores Jose Oswaldo Shuguli Velastegui, Rogelio Shuguli Velastegui, Vicente Shuguli Velastegui, Luis Gustavo Shuguli Velastegui, María Adelina Shuguli Velastegui, Emperatriz Shuguli Velastegui, Maria Antoni Shuguli Velastegui, Segudo Paulino Shuguli Shuguli Velastegui, Maria Elizabeth Lopez Shuguli en calidad de hija de la señora María Etefvina Shuguli Velastegui, comparecen y señalan que realizan la posesión efectiva en calidad de herederos forzosos de sus padres los señores Paulino ShugulI Morales y María Antonia Velastegui.

### 4.- CONCLUSIONES

- El asentamineot humano de hecho y consolidado “San Pedro de Nolasco”, presenta como documentación la posesión efectiva sobre los bienes dejados del señor Paulino ShugulI Morales y María Antonia Velastegui de fecha 26 de abril 2000, de la que se desprende que ha sido realizada por los herederos (descendientes, ascendientes, cónyuge, colaterales hasta el cuarto grado).
- El asentamineot humano de hecho y consolidado “San Pedro de Nolasco”, no ha justificado legalmente el porcentaje de acciones y derechos de Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, mediante la figura de derechos y acciones que justifiquen el cien por ciento 100%, de lo que se desprende que no cumple con las obligaciones legales requeridas.

En base a los antecedentes relatados, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "San Pedro de Nolasco", NO es susceptible de continuar con los procesos de regularización por parte de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia.

Particular que pongo en conocimiento para los fines legales pertinentes.

Elaborado por:	Cargo	Fecha	Firma/Sumilla
Abg. Raquel Balladares Pico	Responsable Legal UERB-Delicia	11/5/2022	 Firmado electrónicamente por: ROSA RAQUEL BALLADARES PICO



Municipio  
de Quito

DOCUMENTO:  
INFORME SOCIO ORGANIZATIVO

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO  
COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO

CÓDIGO:

UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

-18-  
dieciocho

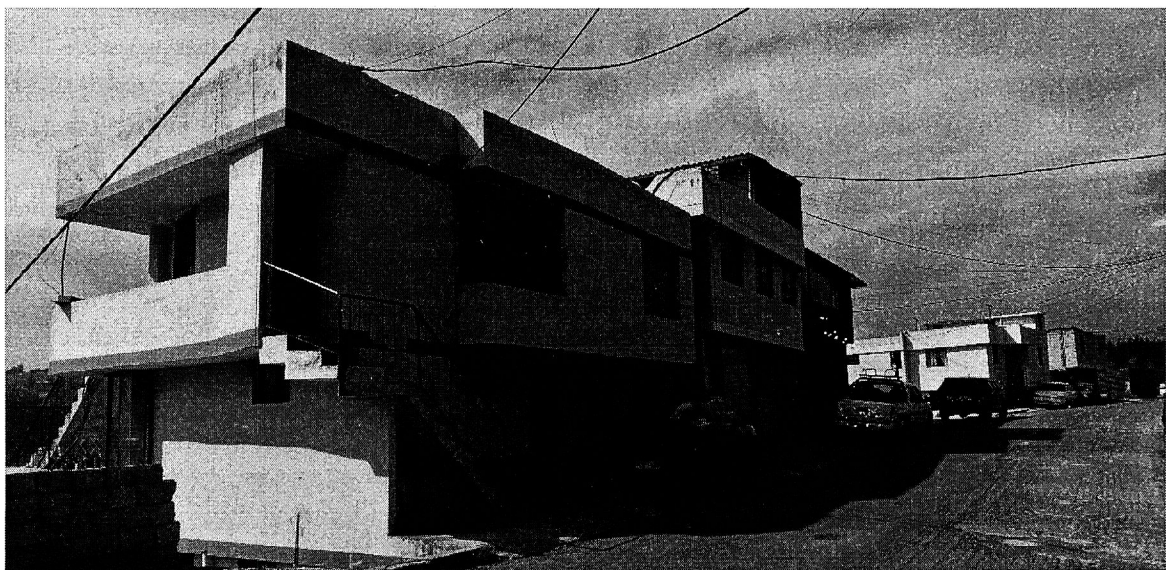
INFORME SOCIO ORGANIZATIVO PARA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN A FAVOR DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO  
"SAN PEDRO DE NOLASCO"

ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA

PARROQUIA: El Condado

EXPEDIENTE: No. 191 AZLD


FECHA: D.M.Q, 01 de septiembre de 2022



1 ANTECEDENTE:

Del análisis realizado a la documentación entregada por los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "San Pedro de Nolasco", a esta Coordinación Desconcentrada de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – La Delicia y Eugenio Espejo; se encuentra ubicado en el lote de terreno con una superficie de dos mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados (2,257,00 m<sup>2</sup>), adquirido mediante escritura pública celebrada el 15 de mayo de 1985, ante el notario doctor Ulpiano Gaybor Mora; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 de octubre de 1985, por medio de la cual los señores María Eugenia Pérez Donoso, de estado civil casada, Marcela Pérez Reina, de estado civil soltera, Carmen Pérez de García, de estado civil casada, Rafael Pérez Reyna, de estado civil soltero, y el señor Paulino Shugulí, de estado civil viudo, con los siguientes linderos: al **NORTE** en una longitud de 51 metros, con camino público; al **SUR** en una longitud de treinta y siete metros, con el terreno del señor Norberto Rendón; al **ESTE** en una longitud de 57 metros; al **OESTE** en una longitud de 56 metros con acequia que separa los lotes de terreno de Norberto Rendón. Asentamiento ubicado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia El Condado, en el sector denominado Pusuqui Grande.

aa 2/1

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERG-CLD-AZLD-ISO-2022-005

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

Mediante oficio sin número de 15 de diciembre de 2020, suscrito por la señora Blanca Gordillo, en su calidad de presidenta del barrio Pedro Nolasco (No se ha justificado esta calidad de comparecencia), en la que solicitó a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo, lo siguiente: *“ingresar al PROCESO DE REGULARIZACIÓN, con el objetivo de regularizar la tenencia legal de nuestras propiedades y así acceder a obras en beneficio de la comunidad”*.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – La Delicia y Eugenio Espejo, han realizado un sinnúmero de socializaciones con la presencia de todos los moradores, siendo la última socialización e inspección “In Situ” el día 19 de abril de 2022, a las 19h00 pm, donde se verificó que la información proporcionada por los moradores, es ineficiente y no nos permite realizar un correcto análisis social, técnico ni legal conforme lo establecido en la normativa legal, para el proceso de regularización.

## 2. NORMATIVA LEGAL Y TÉCNICA

### 2.1. Normativa Legal.

#### Constitución de la República del Ecuador

El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

El artículo 415 de la norma íbidem, establece que los *“(...) Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo que permitan regular el crecimiento urbano”*.


#### Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo - LOOTUGS:

*“Artículo 74.- Asentamiento de hecho.- Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.”*

#### Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, vigente:

*“Artículo 3689.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social.- Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas.”*

- 17 -  
diecisiete

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación. Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza.

**“Artículo 3716.- 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:

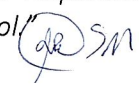
1. Falta de planificación urbanística.
2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
3. Viviendas con calidad estructural reducida.
4. Falta parcial o total de servicios básicos.
5. Acceso inadecuado al agua potable.
6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.


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 a la ley.”

**“Artículo 3724.- 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 3725.- 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”



 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

**“Artículo 3727.- Tiempo de ocupación y porcentaje de consolidación.** - El tiempo de ocupación y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:

a. Para efectos de aplicación del presente Título, la ocupación del predio objeto de regularización será mínimo de cinco años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;

b. El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.”

**“Artículo 3730.- Áreas verdes y de equipamiento público.**- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social. La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.”

**“Artículo 3735.- 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.”

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

-16-  
diez

**“Artículo 3737.- 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 planimétricos, y los que fueren necesarios.”

## 2.2 Criterios Técnicos.

### A. ABASTECIMIENTO DE AGUA:

La Organización Mundial de la Salud (OMS), el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF, por sus siglas en inglés), Organización de las Naciones Unidas (ONU Hábitat), 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 /a.

*de S.N*



	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

### Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento - EPMAPS:

La EPMAPS, establece los requisitos necesarios para realizar una Conexión Inicial de Agua Potable y/o Alcantarillado, en base a la presentación de los siguientes requisitos:

- Se requiere llenar la solicitud de conexión domiciliaria de agua potable, alcantarillado o cambio de diámetros de conexión debe:
- Presentar Copia de la escritura con la inscripción del Registro de la Propiedad y/o certificado de gravamen actualizado.
- Nombramiento del representante legal y RUC actualizado, en caso de ser persona jurídica.
- Comprobante de pago del Impuesto Predial.
- Fotografía impresa del sitio (ubicación para medidor).
- Para las parroquias metropolitanas suburbanas, certificado del Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo, en caso de no poseer número de predio municipal ni la escritura.<sup>1</sup>

### B. ACCESO A LUZ ELÉCTRICA:

La Empresa Eléctrica Quito - EEQ, establece los requisitos necesarios para la instalación de un nuevo servicio de energía eléctrica, en base a la presentación de los siguientes requisitos:

#### Persona natural:


- Cédula de identidad o pasaporte
- Escritura o documento legal que acredite la propiedad, posesión legítima, arrendamiento o anticresis sobre el inmueble donde se instalará el servicio.
- En el caso de un inmueble arrendado, el solicitante deberá además presentar una autorización del dueño del inmueble para que el arrendatario pueda gestionar la obtención del suministro ante la Empresa.
- Autorización debidamente suscrita por el solicitante, para el caso de que un tercero realice el trámite.

#### Persona Jurídica:

- Registro Único de Contribuyentes - RUC;
- Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil;
- Cédula de ciudadanía del representante legal
- Escritura o documento legal que acredite la propiedad, posesión legítima, arrendamiento o anticresis del inmueble donde se va a instalar el servicio.
- En el caso de un inmueble arrendado, el solicitante debe además presentar una autorización del dueño del inmueble para que el arrendatario pueda gestionar la obtención del suministro ante la Empresa.

<sup>1</sup>Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (07 de septiembre de 2022). *Instalación de conexión inicial de agua potable y/o alcantarillado en un predio; y, Cambio de diámetro. Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS).* [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec).

[https://pam.quito.gob.ec/MDMQ\\_Tramites/Operativas/FrmFichaTramite?codtt=312&AspxAutoDetectCookieSupport=1](https://pam.quito.gob.ec/MDMQ_Tramites/Operativas/FrmFichaTramite?codtt=312&AspxAutoDetectCookieSupport=1).

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

-15-  
quince

### Requisitos Especiales:

Cuando no sea posible la presentación de instrumentos jurídicos (títulos) legalmente otorgados que determinen la propiedad o posesión del inmueble para el que se solicita el servicio de energía eléctrica, la Empresa Eléctrica Quito acepta uno de los siguientes documentos:

- Para los casos de solicitantes con residencia legal del inmueble, pero que no exista el título de propiedad jurídicamente otorgado, la empresa puede aceptar una declaración juramentada que indique que el usuario reside de manera legal en el lugar para el cual está solicitando el servicio público de energía eléctrica. Esta declaración juramentada no es aceptable para cambio de nombre del titular del contrato de suministro.
- Para el caso de solicitudes de suministro de energía eléctrica en asentamientos humanos en proceso de regularización, se solicita el certificado de que el predio está en proceso de legalización, proporcionado por la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares (STCPAHI) o del Sistema Nacional de Información de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica (SIGTIERRAS).<sup>2</sup>

### C. EL HACINAMIENTO:

Hacinamiento es el acto y el resultado de hacinar: acaparar, almacenar o amontonar sin ningún tipo de orden. El concepto suele usarse con referencia a la aglomeración de personas en un espacio reducido o cuya superficie no es suficiente para albergar a todos los individuos de manera segura y confortable.<sup>3</sup>

#### Consideraciones en torno al concepto de Hacinamiento:

En el artículo: El Hacinamiento: La Dimensión no visible del déficit habitacional<sup>4</sup>, se analiza en términos generales, el factor demográfico (crecimiento vegetativo de la población y migraciones), los componentes físicos de la vivienda y de su entorno y también ciertos componentes sociales, tal es así, que lo definen de la siguiente manera:

#### Componentes físicos:

Se incluyen el diseño de la vivienda, la habitabilidad de la construcción, la situación sanitaria, las condiciones del lugar de emplazamiento y los medios físicos de integración social (camino, equipamiento educativo, sanitario, etc).

#### Componentes sociales:


Comprenden la densidad habitacional, es decir la relación entre el número de habitantes y el espacio disponible (la densidad se convierte en hacinamiento cuando sobrepasa ciertos límites

<sup>2</sup> Empresa Eléctrica Quito, (16 de septiembre de 2022). *Instalación de nuevo servicio de energía eléctrica | Ecuador - Guía Oficial de Trámites y Servicios. (EEQ). (www.gob.ec)*

<sup>3</sup> Definición de (16 de septiembre de 2022). Definición de hacinamiento - Qué es, Significado y Concepto. Consultado en <https://definicion.de/hacinamiento/>

<sup>4</sup> CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 1980-1991. CEPAL (1993) Ministerio de Economía. Secretaría de Programación Económica "Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas 1980-1991", Buenos Aires.

*Sm.*

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

tolerables) y el régimen de tenencia de la vivienda (propietario, inquilino, ocupante de hecho, vivienda cedida en calidad de préstamo, etc) (Puga J. 1983).

### Formas de Hacinamiento:

Si consideramos el factor 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”*.<sup>5</sup>

Otro indicador *“para medir el uso intensivo del espacio lo constituye la cantidad de m2 disponibles por persona”*.<sup>6</sup>

Finalmente, en lo que se refiere a nuestra realidad, para analizar el indicador de hacinamiento, el cual 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.<sup>7</sup>

### 3. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

El presente análisis, tiene como base la información recabada de las visitas *“In Situ”*, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el que se determinan los requisitos para el proceso integral de regularización, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros:

#### 3.1.- Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio *“San Pedro de Nolasco”*, se encuentra ubicado en la provincia de Pichincha, zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito, parroquia El Condado, en el sector denominado Pusuqui Grande, de competencias de la Administración Zonal La Delicia.

#### 3.2.- Tiempo de Existencia


En relación a la documentación ingresada y que forma parte integral del expediente de regularización No. 191 AZLD, se considera que las ventas de porcentajes de derechos y acciones se realizaron desde el año 1985, cabe indicar que, mediante la información levantada en las visitas *“In Situ”*, se corroboró que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 100% se encuentran habitando por más de 5 años; por lo que se ha evidenciado que la ocupación del bien inmueble a regularizarse es de aproximadamente 37 años.

*(Handwritten signature)*

<sup>5</sup> CHAPIN, Stuart (1963) "Algunos Problemas de la Vivienda en Relación con la Higiene" en: Merton R.K. "Sociología de la Vivienda (Bs.As., Hombre y Sociedad).

<sup>6</sup> IGLESIAS de USSEL, Julio (1993), "Vivienda y Familia" en: Garrido Medina L., Gil Calvo E. "Estrategias familiares" (Madrid, Alianza).

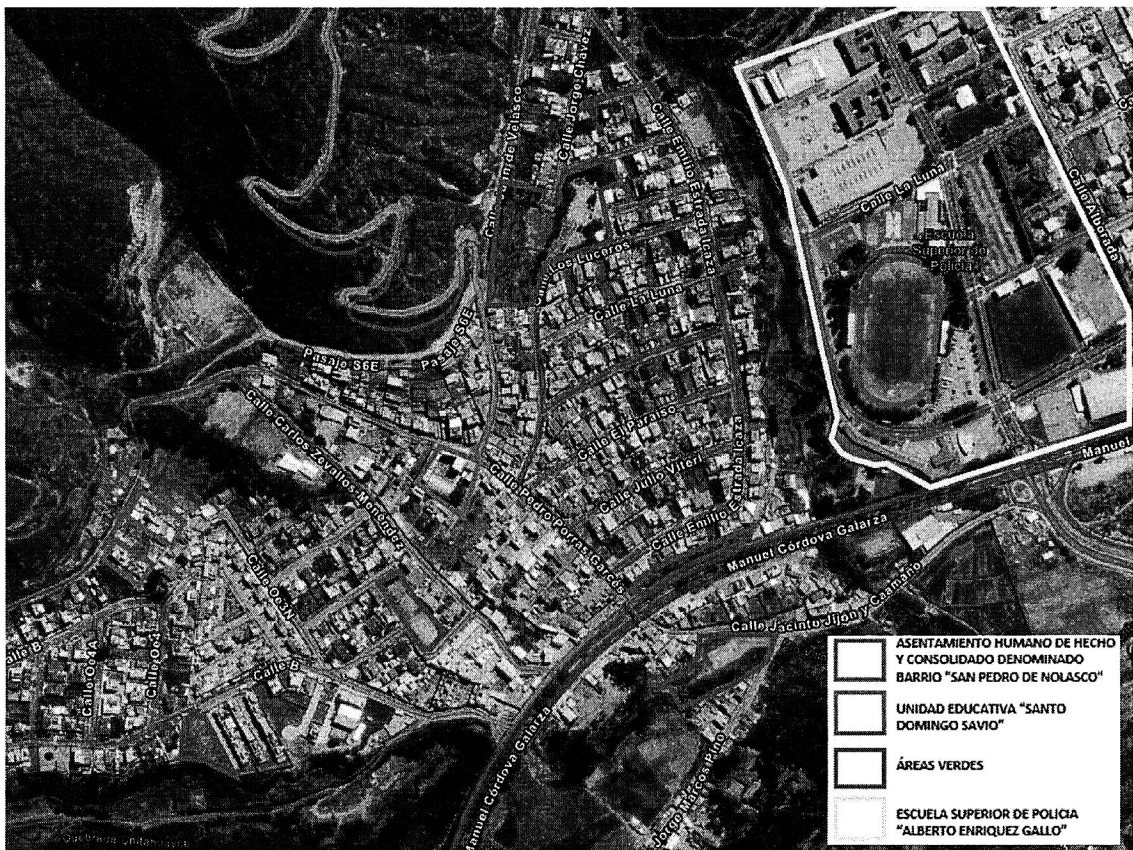
<sup>7</sup> Comisión Económica para América Latina (CEPAL 2017) "INDICADORES NO MONETARIOS DE POBREZA: AVANCES Y DESAFÍOS PARA SU MEDICIÓN" en: SANTIAGO DE CHILE, 15 Y 16 DE MAYO 2017. Pablo Villatoro, Unidad de Estadísticas Sociales de la División de Estadísticas, CEPAL.

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

### 3.3.- Consolidación, obras de infraestructura y civiles


De la inspección realizada "In Situ" y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 62.22%, por cuanto de conformidad con el levantamiento plani-altimétrico que forma parte del expediente, el predio en proceso de regularización se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 45 lotes, de los cuales 28 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características constructivas son: bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con una infraestructura vial que permite acceder al mismo, donde estos espacios necesitan ser intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento, y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas, además existen equipamientos cercanos como: centros de educación (Unidad Educativa Santo Domingo Savio de El Condado), salud (Centro de Salud El Condado), seguridad (Escuela Superior de Policía "General Alberto Enríquez Gallo) y recreación (áreas verdes cercanas al asentamiento) a una distancia aproximada de 900 metros.



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

- La energía eléctrica cubre al 100% de moradores los cuales cuentan con medidores compartidos. *dr sm*

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

- El agua potable cubre a los moradores en un 100%, cabe resaltar que todos disponen conexión del servicio con medidores colectivos.
- El sistema de alcantarillado cubre al 100% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: Pasajes en un 80%, Aceras n/a y Bordillos n/a.

### 3.4.- Población del asentamiento

Del levantamiento de la información realizada mediante inspección visual y de la percepción social de los moradores del asentamiento, se determinó una población aproximada de 180 habitantes en el predio donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "San Pedro de Nolasco".

### 3.5.- Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Delicia
PARROQUIA:	El Condado
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Sin información
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "San Pedro de Nolasco"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Blanca Gordillo
NÚMERO DE LOTES:	45
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	37 años
CONSOLIDACIÓN:	62.22%
POBLACIÓN BENEFICIADA	180

## 4. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:


Pese a las múltiples socializaciones virtuales (plataforma virtual Zoom) y presenciales (realizadas en las inmediaciones del asentamiento), en las que se ha requerido la presentación de los documentos y el cumplimiento de los requisitos necesarios e indispensables para el análisis y gestión del proceso de regularización.

Requerimiento que también se ha realizado mediante comunicación No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0707-M del 21 de abril de 2021, (Anexo No. 3), sin que hasta el cierre del presente informe se haya podido recabar la documentación e información que nos sirva de base para el análisis socio económico del presente apartado, en tal razón, no es posible determinar si el asentamiento podría o no acogerse a lo dispuesto en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que trata de la "Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados".

## 5. CONCLUSIÓN:

- Es importante recalcar que, pese a que se han realizado un sin número de socializaciones desarrolladas mediante plataforma virtual Zoom, en las inmediaciones del asentamiento y en esta unidad municipal, en las que se ha requerido a los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "San Pedro de Nolasco", no se ha podido recabar los documentos e información base para el proceso.

-15  
trece

 <b>Municipio de Quito</b>	DOCUMENTO: <b>INFORME SOCIO ORGANIZATIVO</b>	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-005

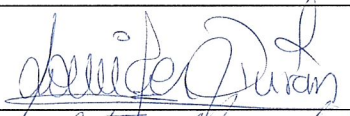

- En el cumplimiento de nuestras competencias, hemos realizado inspecciones en territorio que nos han permitido realizar un análisis socioeconómico visual, del cual se ha podido evidenciar algunos problemas sociales en el asentamiento; siendo el principal la falta de reconocimiento del órgano de control competente a la organización social.
- Por lo expuesto, se emite el criterio socio organizativo NO FAVORABLE, en tal razón, no es posible continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "San Pedro de Nolasco", de conformidad a lo establecido en el artículo 3735 del Código Municipal.

## 6. ANEXOS

1. Ficha de inspección inicial.
2. Fotografías de las socializaciones e inspección "In Situ".
3. Memorando No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0707-M del 21 de abril de 2021.

Es todo lo que puedo informar.  
Atentamente,

  
 Abg. Fernanda Durán García  
**Responsable Socio Organizativo**  
 UERB LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO

ACCION	NOMBRES Y APELLIDOS	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Abg. Fernanda Durán García Responsable Socio Organizativo	01/09/2022	
REVISADO Y APROBADO POR:	Ing. Santiago Manosalvas Cedeño Coordinador de la UERB – La Delicia y Eugenio Espejo	01/09/2022	



Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**

-12-  
doce

DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA:	19/04/2022	HORA DE VISITA:	18H00
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "San Pedro de Nolasco"		
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	La Delicia		
PARROQUIA:	El Condado		
NUMERO DE PREDIO:	393958		
UBICACIÓN GEOREFERENCIAL /DIRECCIÓN:	La Campinia		
AÑO DE ASENTAMIENTO:	37 AÑOS APROXIMADAMENTE		
POSIBLES BENEFICIARIOS:	180 Aproximadamente		

DATOS SOCIO ORGANIZATIVO			
DATOS DE LA ORGANIZACIÓN (PERSONA JURÍDICA)			
TIPO DE ORGANIZACIÓN	COMITÉ	COOPERATIVA	AD HOC
RUC:			
CONTACTO:	0984221752		
REPRESENTANTE LEGAL:	Blanca Gordillo		
CÉDULA DE IDENTIDAD:	1704535663		
DIRECCIÓN:	Calle s/n, Barrio San Pedro de Nolasco		
TELEFONO:	098 422 1752		
CORREO ELECTRÓNICO:			
<b>Observación.-</b> No se ha presentado a esta Unidad ningún documento que nos permita verificar su organización social o su reconocimiento de autoridad competente de la directiva esta caducada.			

DATOS TÉCNICOS				
	CANTIDAD		SI	NO
NUMERO DE LOTES :	45	AREA VERDE:		x
UNIDADES DE VIVIENDA:	28	INFRAESTRUCTURA VIAL:		x
CONSOLIDACION:	62,22	EQUIPAMIENTO COMUNAL:		x

EQUIPAMIENTOS CERCANOS			
	SI	NO	OBSERVACIONES
EDUCACIÓN:	x		distancia 900m
SALUD:		x	
SEGURIDAD:	x		distancia 1000m
RECREACIÓN :	x		distancia 400m
OTROS:			

DATOS LEGALES		
PROPIEDAD DEL INMUEBLE		
	ITEM	OBSERVACION
TIPO DE DOCUMENTO DE PROPIEDAD:	ESCRITURA D/A	x
	PROMESA DE COMPRA VENTA	
	DONACIÓN	
	POSESIÓN EFECTIVA	
	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	
	OTROS	
<b>Observación.-</b> Los copropietarios tienen escrituras en derechos y acciones.		

INFRAESTRUCTURA DE LAS VIVIENDAS	
ITEM	DESCRIPCION
TIPO CONSTRUCCIÓN	casa de bloque, enlucido, techo de zinc, loza
<b>Observación.-</b> De la información proporcionada por los moradores y de la inspección in situ se ha podido determinar que la mayoría de lotes son meores a 90 metros cuadrados y que se encuentran conviviendo en hacinamiento.	

SERVICIOS BÁSICOS (INFORMACIÓN LEVANTAMIENTO PLANIALTIMETRICO)			
	SI	NO	%
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>			
AGUA POTABLE	x		100%
ALCANTARILLADO	x		100%
ENERGÍA ELÉCTRICA	x		100%
PASAJES	x		80%
ACERAS			N/A
BORDILLOS			N/A
<b>OTROS</b>			
UN MEDIDOR/TOTALIZADOR	ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE		N/A
JUNTA DE AGUA		x	N/A
POZO SÉPTICO		x	N/A

**Observación.-** Luego del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta, se puede concluir que el asentamiento humano presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que las condiciones laborales de los copropietarios no generan ingresos, por lo que no cubren las necesidades básicas, lo que afecta el buen vivir.

NOMBRE(RESPONSABLE)	FIRMA
Abg. David Silva Ayala ANALISTA SOCIO ORGANIZATIVO URB-AZLD - AZEE	

A.

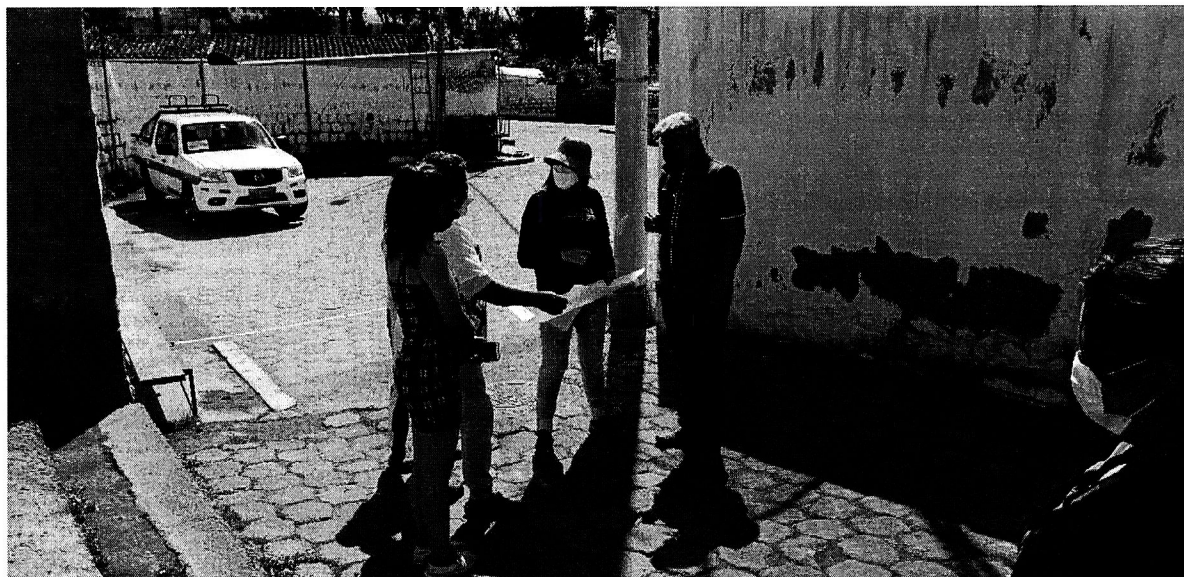
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
BARRIO "SAN PEDRO DE NOLASCO"

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Fecha: 06 de abril de 2022

Hora: 09:00 am



*[Handwritten signature]*



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
BARRIO "SAN PEDRO DE NOLASCO"

ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

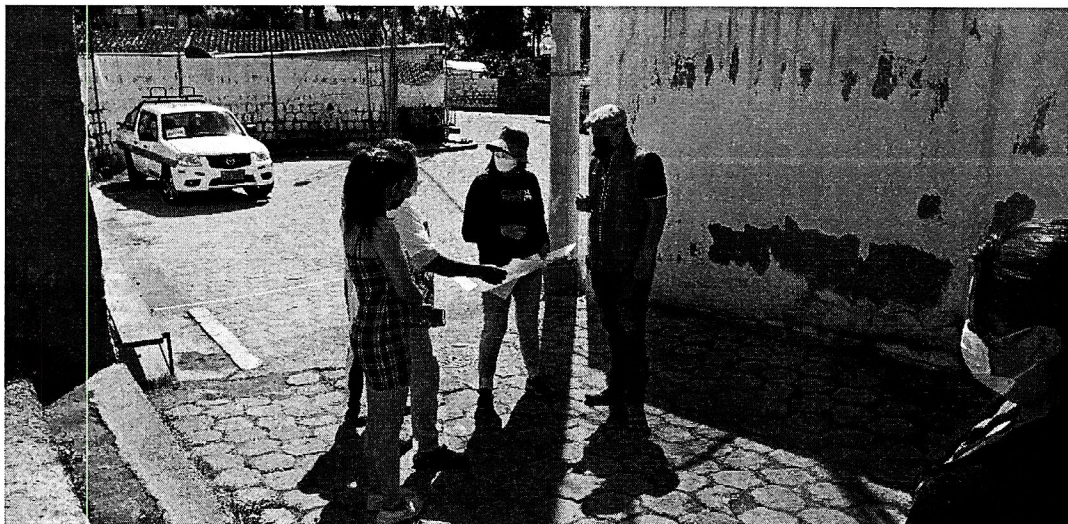
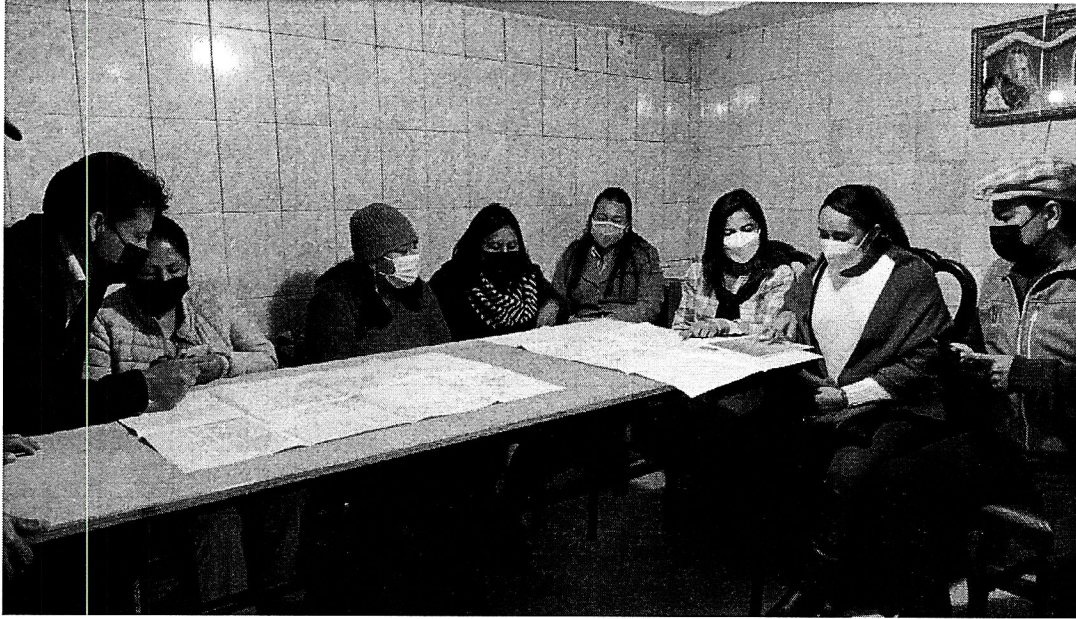
SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Fecha: 19 de abril de 2022

Hora: 18:00 PM



*de*



*ofe*

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0707-M**

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

**PARA:** Blanca Gordillo  
**Presidenta**

**ASUNTO:** Respuesta a Solicitud de análisis de documentación del AHHyC denominado Barrio "San Pedro Nolasco"

De mi consideración:

Por medio del presente, reciba un cordial y atento saludo y en respuesta al Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0487-M, 19 de marzo de 2021, en el cual solicita el respectivo análisis de la solicitud de ingreso al proceso de regularización del AHHyC denominado Barrio "San Pedro Nolasco".

**ANTECEDENTES:**

Mediante Resolución Administrativa No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio" (UERB), la misma que en su artículo 2 establece: "Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad".

En concordancia con las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito específicamente en lo establecido en el Artículo IV.7.27 y siguientes del Capítulo I, Título II referente a la Declaración de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización.

Es así como, el artículo IV.7.39, señala que los asentamientos deberán cumplir con 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 de 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."*(el subrayado me pertenece).

Mediante oficio GADPRP Nro. 357 – 2020, 16 de septiembre de 2020 suscrito por la señora Abg. Jaqueline Castro. Presidenta del GAD parroquial de Pomasqui, en el cual solicita una reunión con el director de la Unida Especial "Regula Tu Barrio".

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0707-M**

**Quito, D.M., 21 de abril de 2021**

Con fecha 14 de octubre de 2020, el director de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, Dr. Paúl Muñoz, mantuvo una reunión en las instalaciones del Gad Parroquial de Pomasqui con la señora Abg. Jaqueline Castro, presidenta del GAD parroquial de Pomasqui en la cual se acordó realizar socializaciones con los asentamientos humano con el fin de informar el proceso de regularización del uso del suelo de la parroquia Pomasqui.

Por medio de la plataforma digital zoom, el viernes 06 de noviembre a la 18H00, con la presencia virtual de los moradores del Barrio “San Pedro Nolasco”, perteneciente a la Parroquia de Pomasqui, Administración Zonal Delicia, se llevó a cabo la socialización para informar a los dirigentes y sus moradores el proceso de regularización y se brinda un asesoramiento sobre la documentación que deberá ser presentada para dar inicio al trámite del proceso de regularización.

**REVISIÓN:**

De la revisión y análisis de la documentación física entregada por la señora Blanca Gordillo, presidenta del Barrio “San Pedro Nolasco”, que reposa en la Coordinación de Unidad Especial “Regula Tu Barrio” ubicada en la Administración Zonal “La Delicia”, se comunica que el procedimiento de revisión para un proceso de regularización que dentro de sus competencias realiza la UERB -AZLD, implica que con la información y documentación deberá ser completa como se informó en la reunión mantenida digitalmente por la plataforma digital zoom.

Al carecer de información se solicita muy gentilmente se complete la documentación para un análisis tanto técnico, legal y socio organizativo.

Es importante señalar, que como Unidad Especial “Regula tu Barrio” – AZLD, nos mantendremos en comunicación constante con Usted, por lo que ratificamos la predisposición de colaborar en todo lo que se requiera, dentro del ámbito de nuestras competencias, en beneficio de la comunidad que busca regularizar el uso de suelo dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0707-M

Quito, D.M., 21 de abril de 2021

**Documento firmado electrónicamente**

Abg. Paquita Lucia Jurado Orna  
**RESPONSABLE LEGAL UERB LA DELICIA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0487-M

Anexos:

- OFICIO N° 357 PARA SRA. LUCÍA JURADO UNIDAD REGULA TU BARRIO AZD.pdf  
- 11. SAN PEDRO NOLASCO.docx

Copia:

Sra. Lcda. Jenny Patricia Rodriguez Duran  
**Gestor Socio Organizativo UerbÁ la Delicia**

Srta. Angela Lucia Oña Quenguan  
**Responsable Socio Organizativa UERB La Delicia**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ANGELA LUCIA OÑA QUENGUAN	aloq	SGCTYPC-UERB	2021-04-19	
Aprobado por: PAQUITA LUCIA JURADO ORNA	lj	SGCTYPC-UERB	2021-04-21	



**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO  
SOCIALIZACIÓN PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
BARRIO “SAN PEDRO DE NOLASCO”**

**ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA**

**PARROQUIA:** El Condado

**FECHA:** D.M.Q, 06 de noviembre de 2020

**1 PARTICIPANTES:**

- Abg. Lucía Jurado (Coordinadora de la UERB La Delicia y Eugenio Espejo)
- Abg. Fernanda Durán
- Srta. Ángela Oña
- Lcda. Patricia Rodríguez
- Arq. Yessica Burbano
- Arq. Vanessa Yumiseva
- Sra. Blanca Gordillo (Representante del Barrio)
- Moradores del AHHYC “San Pedro de Nolasco”

**2 ANTECEDENTES:**

Se procede a realizar la socialización del proceso integral de regularización mediante una reunión virtual desarrollada mediante el aplicativo telemático - plataforma virtual Zoom; desarrollada el día viernes 06 de noviembre de 2020 a partir de las 18H00 pm.

Conforme a la convocatoria efectuada, se da inicio a la socialización del proceso de regularización a los moradores del asentamiento denominado “San Pedro de Nolasco”, perteneciente a la parroquia El Condado, conforme a lo establecido en el IRM, dentro de la circunscripción territorial perteneciente a la Administración Zonal La Delicia.

Dentro de la socialización, se brinda la asesoría social, técnica y legal de los documentos requeridos para iniciar con el proceso de regularización, sus etapas y proceso en general; conforme a los lineamientos establecidos en la normativa legal, información que es profundizada por el área legal, dentro de la presente socialización; destacándose la necesidad de que presenten fotocopias simples de los siguientes documentos:

- Fotocopias de la escritura madre del macro lote,
- Fotocopias simples de los títulos de propiedad (Escrituras en derechos y acciones),
- Levantamiento plani-altimétrico,
- Conformación de la organización social
- Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los socios – copropietarios.

Se especifica que esta documentación debe ser ingresada, acompañada de un oficio en el que se guarde constancia de la documentación que se entrega a esta Unidad, para su análisis correspondiente.

Adjunto registro fotográfico de la reunión virtual.

The image shows a Zoom meeting interface. The main area displays a grid of video thumbnails for participants. Some thumbnails are active, showing video feeds, while others are blacked out with the participant's name. The names visible in the grid include: ELIZABETH LOPEZ, Angie Oña, Mery Chiquinchi, Evolina Chiquitani, Patricia Rodríguez D., Paulino Shuguli, DIGNA FLORES, Fernanda Durán, Lucía Jurado, manuquita, Martín diguay, Xavier R., Henry Panchi, Vanessa Yumbiseva, Diego Alarcon, and Blanca Shuguli. On the right side, there is a list of participants with their names and initials, including: Angie Oña (lost met), Lucía Jurado, Blanca Shuguli, Diego Alarcon, DIGNA FLORES, ELIZABETH LOPEZ, Evolina Chiquitani, Fernanda Durán, Henry Panchi, manuquita, Martín diguay, Mery Chiquinchi, Patricia Rodríguez D., Paulino Shuguli, Vanessa Yumbiseva, and Xavier R. At the bottom, there is a search bar with the text "Escribe aquí para buscar" and a system tray showing the time as 10:59 p.m. on 08/11/2020.

## INFORME TÉCNICO PRELIMINAR No. 006-UERB-AZLD-2022

### PLANO DE INICIO DE PROCESO DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:

#### “BARRIO SAN PEDRO DE NOLASCO”

Quito, 21 de abril de 2022

El presente informe contiene la revisión técnica del levantamiento planialtimétrico, entregado por el representante del asentamiento, para el inicio de proceso de regularización del AHHYC denominado “BARRIO SAN PEDRO DE NOLASCO”.

Los parámetros de evaluación al plano adjunto, han sido tomados en base a los requerimientos expuestos en las socializaciones con el asentamiento para el Proceso de Regularización y a la información técnica que exigen las diferentes entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- **DATOS GENERALES DEL AHHYC:**

INFORMACIÓN	
Nombre del Asentamiento:	SAN PEDRO DE NOLASCO
Número de Predio:	393958
Clave Catastral:	1400501033
Parroquia:	El Condado
Barrio/Sector:	La Campinia
Administración Zonal:	La Delicia
REGULACIONES	
Zonificación Actual:	B1 (B303-50)
Uso de suelo Actual:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación de suelo Actual:	(SU) Suelo Urbano
LEVANTAMIENTO	
Técnico Responsable:	Ing. Bolivar Collantes
Años de Asentamiento:	43 años aproximadamente
Consolidación:	62.22% aproximadamente
Número de Lotes:	45
Área Verde:	N/A



• **CONTENIDO DEL PLANO DE INICIO DE PROCESO:**

ITEM	PARAMETROS	CUMPLE	NO CUMPLE
<b>REQUERIMIENTOS BÁSICOS</b>			
1	Tarjeta de identificación del asentamiento (Formato de ingreso de tramites del Municipio de Quito)		X
2	Plano de Ubicación con puntos referenciales aledaños.		X
3	Propuesta del proyecto arquitectónico (implantación de lote/s) graficado sobre el plano topográfico georreferenciado (escala indicada y legible).		X
4	Cortes de secciones típicas de vías, pasajes y de escalinatas (públicas y propuestas)		X
5	Cortes longitudinales y transversales del terreno.		X
6	Cuadro del Cronograma valorado de obras civiles ejecutadas (%) desarrollado por semestres (5 años)		X
7	Cuadro de áreas verdes (área total y linderos)		X
8	Cuadro de resumen de áreas		X
9	Cuadro de puntos GPS (mínimo 3 pts.)	X	
10	Cuadro de áreas y linderos de lotes	X	
<b>IMPLANTACIÓN</b>			
1	Lote/s global/es (polígono/s)		X
2	Lotes manzaneros (polígono)		X
3	Lotes individuales (polígonos)		X
4	Curvas de nivel	X	
5	Sistema vial propuesto (incluyendo pasajes y escalinatas)		X
6	Construcciones con tipologías constructivas		X
7	Número de lotes (sentido horario)		X
8	Nomenclatura de vías públicas y propuestas		X
9	Dimensionamiento lotes - áreas verdes		X
10	Dimensionamiento vías		X
11	Dimensionamiento del lote/s global/es		X
12	Identificación de colindantes	X	
13	Malla de coordenadas georreferenciadas	X	X
14	Implantación de Puntos GPS	X	
15	Cortes de vías, pasajes y escalitas		X
16	Cortes longitudinal y transversal del terreno	X	
<b>TARJETA</b>			
1	Ubicación con información del sector, vías de acceso y polígono con el nombre del asentamiento (legible y con escala indicada)	X	
2	Ubicación del Norte	X	
3	Nombre del Asentamiento	X	
4	Nro. De Predio		X
5	Clave Catastral		X
6	Cantón / Parroquia / Sector	X	
7	Administración Zonal	X	
8	Contenido del Plano	X	
9	Escala		X
10	Fecha	X	
11	Número de lámina	X	
12	Firma del dirigente / número de cédula	X	
13	Firma del técnico responsable / Registro SENECYT	X	
14	Espacio Sellos Municipales		X

**Conclusión:**

Con este antecedente, y en virtud de lo descrito, hago las siguientes observaciones:

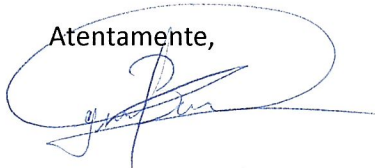
- Falta de La nomenclatura de los lotes expuestos en el plano.
- Falta medidas de anchos de pasajes, medidas de anchos de vías.
- Faltan cortes de vías, los cortes de los pasajes no se sabe a cuales pertenecen al grafico en el plano.
- Falta cuadro de áreas generales.
- Los lotes del AHHYC son demasiado pequeños, la mayoría de lotes están en rango de entre 40m2 a 80m2, el lote mas grande tiene una área aproximada a los 200m2 por lo que no cumplen con el metraje minimo de 300m2 que se encuentra en la descripción del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), también es bueno recalcar que no cumplen con los 11 lotes minimos para entra a un proceso de regulación con la unidad.

Con estos antecedentes, y en virtud de lo descrito, me permito emitir EL INFORME DE REVISIÓN DEL PLANO INICIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "BARRIO SAN PEDRO DE LONASCO", el cual con las observaciones identificadas no podrá continuar con el proceso integral de regularización.

Se adjunta el plano revisado y anexo fotográfico.

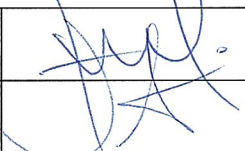
Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



Arq. Yessica Burbano

**RESPONSABLE TÉCNICA UERB-AZLD**

Elaborado por:	Arq. Sebastián García	Fecha: 21/04/2022	
Revisado y aprobado por:	Arq. Yessica Burbano	Fecha: 21/04/2022	

-2-  
dos

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

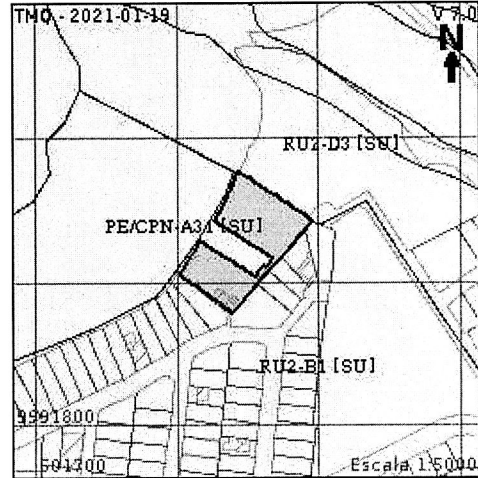


## IRM - CONSULTA

### \*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1702154889
Nombre o razón social:	SHUGULI MORALES PAULINO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	393958
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	14005 01 033 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1180.80 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	<b>1180.80 m2</b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1318.00 m2
Área gráfica:	3604.76 m2
Frente total:	82.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 131.80 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	EL CONDADO
Barrio/Sector:	LA CAMPINIA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	

### \*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



### VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE B	0		481

### REGULACIONES

<b>ZONIFICACIÓN</b> Zona: B1 (B303-50) Lote mínimo: 300 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 150 % COS en planta baja: 50 %	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Forma de ocupación del suelo: (B) Pareada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	Factibilidad de servicios básicos: SI	

### AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

### OBSERVACIONES

\*EL GRAFICO NO CORRESPONDE CON EL AREA DETERMINADA

\*SUSPENSO....SOLICITE ACTUALIZACION DE DATOS EN EL CATASTRO ( AREA TOTAL). SE TRATA DE DERECHOS Y ACCIONES.

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Dirección Metropolitana de Catastros, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.

### NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

21 -  
010

19/1/2021

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2021