

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ANTECEDENTES

Mediante escritura inicial, los señores Pedro Saúl Hinojosa y Blanca Marina Hinojosa, adquirieron el lote de terreno de una superficie de siete mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados situado en la parroquia Calderón de este cantón, mediante compra a Luz María Hinojosa, según escritura otorgada el trece de octubre de mil novecientos sesenta y nueve, ante el Notario doctor Jorge Lara, inscrita el seis de julio de mil novecientos setenta en el Registro de la Propiedad.

Con el número de predio 595260 referencial, situado en la parroquia Calderón, del Cantón Quito, provincia de Pichincha.

De conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios de cada predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el 11 de marzo de 2021, designando como su presidenta a la Sra. Amanda Erazo para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurren a la oficina de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, además, manifestaron que no cuentan con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en vista de que se encuentran ocupando dichos predios en forma informal, de igual manera manifiestan que no cuentan con obras de infraestructura y civiles, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio sin número de fecha 11 de marzo de 2021, la señora Amanda Erazo, en su calidad de representante del asentamiento, solicita a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” de Calderón, solicita que *“...como moradores del barrio nos vamos en la necesidad de acudir al orden regulador y conocedores de los requisitos de toda la documentación daremos fiel el cumplimiento a la misma, a la vez SOLICITAMOS de la manera mas comedida autorice a quien corresponde se nos incorpore para el PROCESO DE REGULARIZACIÓN; ya que sentimos la necesidad de legalizar nuestros predios...”*.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 16 de febrero de 2022, a

“MANANTIAL BLANQUITA”

las 11h30, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para el análisis socio económico y determinar condiciones sociales, falta de planificación, integración urbana y condiciones de vulnerabilidad, se procedió a levantar la información a través de instrumentos de investigación, una encuesta “In Situ” a todos los moradores del asentamiento enviada a través de la utilización de medios digitales (link enviado al grupo de WhatsApp), efectuada del 01 al 23 de junio de 2022, de los cuales sus resultados constan en el presente informe.

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

ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

De conformidad al artículo 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los requisitos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, se encuentra ubicado en la parroquia de Calderón, perteneciente a la Administración Zonal Calderón.

Tiempo de Existencia

De la inspección realizada “In Situ”, efectuada el 16 de febrero de 2022 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los moradores asentados en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento aproximadamente tiene 15 años de existencia.

Se realizó el análisis y el estudio en concordancia con la documentación ingresada que forma parte del expediente en ratificar el tiempo de existencia, al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron en su mayoría desde el año 1997 y 2007 de un fraccionamiento anterior, ya que no llegaban a acuerdos con los dueños o propietarios iniciales, cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 92,86% se encuentran habitando por más de 5 años.

“MANANTIAL BLANQUITA”

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada “In Situ” el 16 de febrero de 2022 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 78,57%, información que se verifico de conformidad con el levantamiento planialtimétrico que forma parte del expediente, el predio se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 14 lotes, de los cuales 11 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran contruidos de una sola planta elaboradas de bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, no cuenta con un espacio de área verde, cuenta con una infraestructura vial de tierra que permite acceder al mismo, donde este espacio necesita ser intervenido para fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento, y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas; además, se indica que solo existe equipamientos cercanos.

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

- La energía eléctrica cubre al 28,57% de los moradores cuentan con medidores individuales y el 42,86% tiene medidores comunitarios.
- El agua potable cubre al 50,00% de los moradores cuentan con medidores individuales y 21,43% tiene medidores comunitarios.
- El sistema de alcantarillado cubre al 7,14% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 14,29%, bordillos 0% y aceras 0%.

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 66 habitantes en el predio denominado “Manantial Blanquita”

“MANANTIAL BLANQUITA”

Datos del Asentamiento

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Calderón
PARROQUIA:	Calderón
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	“Manantial Blanquita”
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Amanda Erazo
NÚMERO DE LOTES:	14
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	15 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	78,57%
POBLACIÓN BENEFICIADA	66 aproximada

ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*” de acuerdo al análisis de los siguiente parámetros.

1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, conforme al análisis técnico realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, en tal razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, lo que ha limitado el correcto acceso a los servicios básicos.

“MANANTIAL BLANQUITA”

2.- Inseguridad jurídica

Del análisis realizado a la documentación que forma parte integral del expediente del asentamiento humano, se desprende que los moradores no cuentan con escrituras individuales como cuerpo cierto en cada uno de los lotes, producto del fraccionamiento de hecho, lo que produce inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Sin embargo, se evidencia que los moradores de este asentamiento, cuentan con escrituras en derechos y acciones de un macrolote general, justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.

3.- Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

El asentamiento, no cumple el parámetro de viviendas seguras, al no contar licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 20 – Ordinaria) para construcciones, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de éstas.

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

224
doscientos veinte y cuatro



4.- Falta parcial o total de servicios básicos

De los resultados obtenidos tras la aplicación de la encuesta socio económica y de las visitas efectuadas al asentamiento, en base a los parámetros de la percepción social, se ha determinado que se cuenta con los siguientes resultados:

Figura 1 - Energía Eléctrica del AHHyC denominado “Manantial Blanquita”

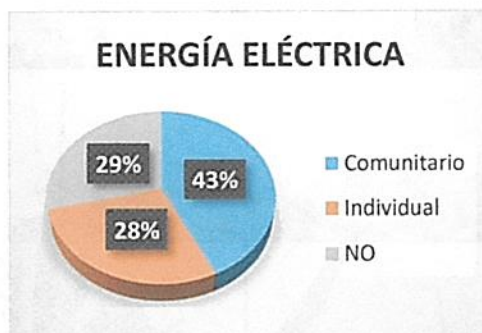


Figura 2 – Agua Potable del AHHyC denominado “Manantial Blanquita”

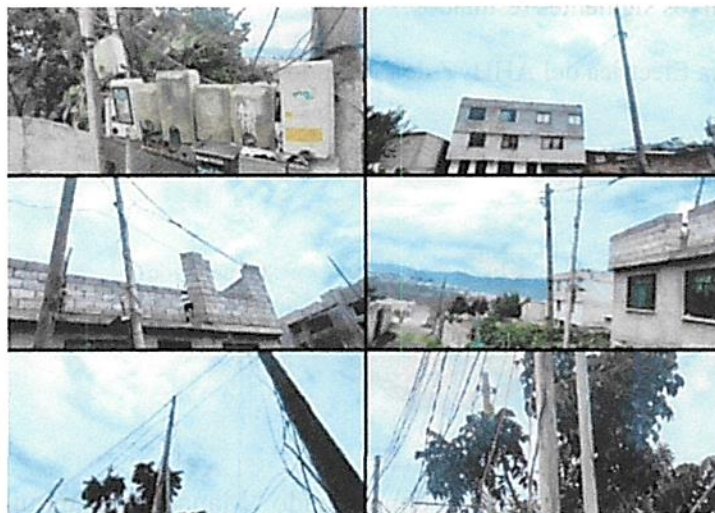


“MANANTIAL BLANQUITA”

Figura 3 - Alcantarillado del AHHyC denominado “Manantial Blanquita”



Sin embargo, del análisis de la información contrastada con la información levantada en inspección "In Situ", se desprende que el servicio es parcial, esto debido a que tienen cinco medidores de agua que se encuentran instalados en un solo lote, su distancia de distribución es 150m aproximadamente, seis medidores de luz en el cual distribuyen del medidor (a 3, 5 y 6 familias) a las viviendas a una distancia 100m aproximadamente y no cuentan con alcantarillado en el cual los lotes poseen pozo sépticos; y, por tanto, se constata que existe falta parcial de los servicios básicos.



Es menester aclarar, que hoy en día las Empresas de Luz Eléctrica, Agua Potable y Alcantarillado, previo a dotar de nuevas conexiones domiciliarias (medidores de servicio), solicitan como requisito indispensable la copia certificada de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y el plano aprobado, esto con la finalidad de realizar el estudio técnico que les permita determinar que el sector cuenta con todas las normas técnicas requeridas para brindar un servicio óptimo y seguro.

Esto conllevó a que los propios moradores, ejecutaran las vías de conexión y acceso a sus lotes por autogestión y dotarlas de mantenimiento por mucho tiempo.

“MANANTIAL BLANQUITA”

Así mismo, debían proveer de servicios básicos a sus familias, de manera básica y por gestión propia de los habitantes.

5.- Acceso inadecuado al agua potable

De la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se desprende que cuentan con cinco medidores instalados en un solo lote, en el cual se distribuyen a todos los demás lotes a una distancia de 150m aproximadamente.

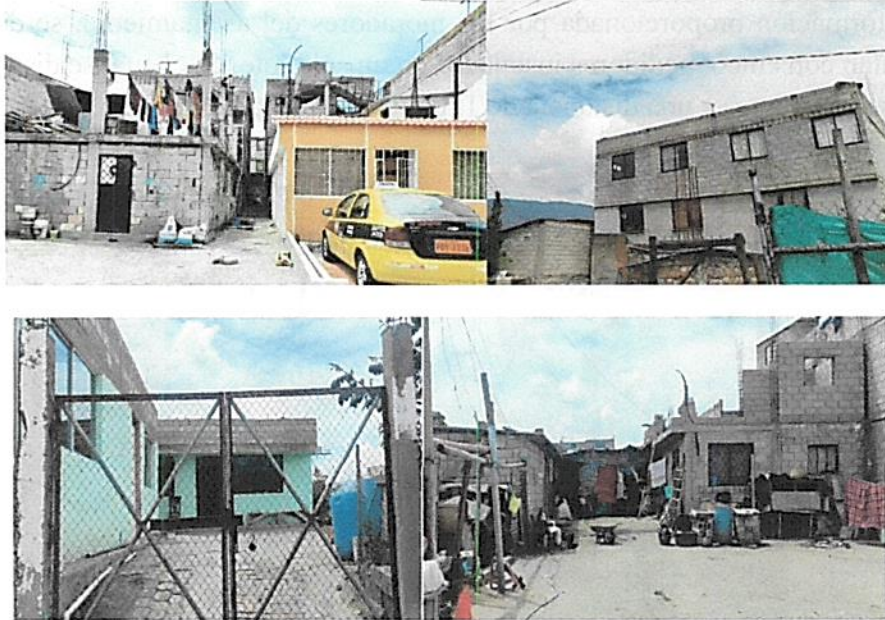


Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidores comunitarios, se enfatiza que el acceso es parcial ya que la cobertura es limitada y escasa en la mayoría de lotes, por lo tanto, el acceso al servicio del agua potable es inadecuado, en tal virtud para realizar una revisión de la capacidad deberán cumplir con los requisitos establecidos por las empresas dotadoras del servicio solicitan para la instalación.

6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 14.29% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL la cual menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

Igualmente se determinó que existe hacinamiento poblacional en el asentamiento, en la inspección realizada “In Situ” el 16 de febrero de 2022, y en base a la información proporcionada por los representantes y moradores del predio se pudo evidenciar que existen varias familias por lote.



ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Bajo todos los parámetros analizados en los apartados que anteceden, se ha determinado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, presenta condiciones socio económico vulnerable, por las siguientes consideraciones:

- El nivel educativo del sector es de secundaria y primaria, en un 89.74%.
- El 48.72% de la población, son personas con actividad económica porque cuentan con un empleo.
- Cuyo ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, en un 58,97%.
- Se evidencia que una persona labora en el núcleo familiar con el mismo porcentaje en un 48,72%.
- En un 74,36% no cubre la canasta básica, solo el 25,64% cubre la canasta básica.
- El 48,72%, no tienen empleo estable.
- Con la aplicación de la encuesta socio económica al asentamiento, se determinó que, el 14.29% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL.

“MANANTIAL BLANQUITA”

CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” Coordinación Calderón y Eugenio Espejo; y, con esto conseguir la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.

De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*”, y del análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación de la encuesta socio económica y de la información levantada y verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, debido a que por la falta de recursos económicos en la que vive la población, afecta a su calidad de vida. Bajo estas consideraciones, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”, como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.

Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Manantial Blanquita”.

Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

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

“MANANTIAL BLANQUITA”

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

El presente informe tiene como objetivo justificar la tenencia legal de la propiedad por parte de cada uno de los copropietarios que se encuentran asentados en el predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Manantial Blanquita”, los mismos que cuentan con escrituras en la figura de derechos y acciones con todas las solemnidades de un instrumento público, inscritos legalmente en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo de esta manera con uno de los requisitos que se encuentran contemplados en la normativa municipal vigente (Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito.

FUNDAMENTO LEGAL. -

El Concejo Metropolitano de Quito, mediante ordenanza No. 044, sancionada el 02 de noviembre de 2022, sustituyó el título I “del Régimen Administrativo del Suelo”, libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La disposición general cuarta de la Ordenanza metropolitana No. 044, sancionada el 02 de noviembre de 2022, dispone:

“CUARTA. - Los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.”

ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública otorgada el trece de octubre de mil novecientos sesenta y nueve, ante el notario doctor Jorge Washington Lara, e inscrita en el Registro de la Propiedad el seis de julio de mil novecientos setenta, la señora Luz María Hinojosa dio en venta y perpetua enajenación a los señores Pedro Saúl Hinojosa y Blanca Marina Hinojosa, adquirieron un lote de terreno de una superficie de siete mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, en partes iguales (proindiviso), el mismo que se encuentra ubicado en la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Dentro de los siguientes linderos

NORTE. - Con ciento sesenta y siete metros, con una quebrada;



“MANANTIAL BLANQUITA”

SUR. - Con cincuenta y seis metros, con quebrada y veintiún metros terrenos de Salomón Obando;

ORIENTE, Con cincuenta y siete metros terreno de varios propietarios; y

OCCIDENTE. - Con veintiún metros terreno de Salomón Obando y treinta y cuatro metros terrenos de herederos Hinojosa.

(Información obtenida de la escritura otorgada el 13 de octubre de 1969.)

Con el antecedente expuesto, a partir del año 1997 se efectuaron varias ventas en la figura de derechos y acciones. La tenencia legal de la propiedad se encuentra justificada y suma el 100% (d/a), las mismas que se detallan a continuación:

VENTAS SEÑORA BLANCA MARINA HINOJOSA.

1. Los cónyuges Mario Antonio Hinojosa y Blanca Fabiola Guachamin, mediante compra según escritura otorgada el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y siete, ante el notario décimo sexto doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el veinte y tres de abril del mil novecientos noventa y siete, adquieren el once coma veinte y cinco por ciento (**11,25%**) de derechos y acciones del cincuenta por ciento de derechos y acciones que le corresponden a la señora Blanca Marina Hinojosa, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
2. Los cónyuges Francisco Ushiña Pumisacho y María Orfelina Hinojosa, mediante compra según escritura otorgada el dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete, ante el notario décimo sexto doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el once de agosto de mil novecientos noventa y siete, adquieren el once coma veinte y cinco por ciento (**11,25%**) de derechos y acciones del cincuenta por ciento de derechos y acciones que le corresponden a la señora Blanca Marina Hinojosa, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
 - a. Posteriormente los cónyuges Francisco Ushiña Pumisacho y María Orfelina Hinojosa, mediante escritura de compraventa otorgada el 14 de marzo de 2001, ante el notario décimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de marzo de 2001, dan en venta y perpetua enajenación en favor de la señora Luz María Hinojosa Chipantasi, de estado civil soltera, el cuatro coma tres por ciento (**4.3%**) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
3. La señorita Marcia Esthela Hinojosa, soltera, mediante compra según escritura otorgada el veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete, ante el notario décimo sexto doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el a doce de septiembre de mil novecientos noventa y siete, adquieren el once coma veinte y cinco por ciento (**11,25%**) de derechos y acciones

"MANANTIAL BLANQUITA"

del cincuenta por ciento de derechos y acciones que le corresponden a la señora Blanca Marina Hinojosa, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.

Posteriormente la señorita Marcia Esthela Hinojosa, soltera, realiza las siguientes ventas de derechos y acciones fincados en su porcentaje del (11.25%):

- a. Mediante escritura de compraventa otorgada el 22 de junio de 2007, ante el notario décimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de julio de 2007, dan en venta y perpetua enajenación en favor de los cónyuges Luis Aníbal Erazo Cevallos y Rosa Matilde Erazo Arevalo, el uno coma cuarenta y siete por ciento (**1.47%**) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
- b. Mediante escritura de compraventa otorgada el 22 de junio de 2007, ante el notario décimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de julio de 2007, dan en venta y perpetua enajenación en favor del señor Manuel Mesías Rodríguez Villacorte, el uno coma cincuenta y cuatro por ciento (**1.54%**) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
- c. Mediante escritura de compraventa otorgada el 22 de junio de 2007, ante el notario décimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de julio de 2007, dan en venta y perpetua enajenación en favor de los cónyuges Grace Mariela García Lucero y Lenín Francisco Erazo Bravo, el uno coma cincuenta y cuatro por ciento (**1.54%**) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
- d. Mediante escritura de compraventa otorgada el 22 de junio de 2007, ante el notario décimo sexto del cantón Quito doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de julio de 2007, dan en venta y perpetua enajenación en favor de los cónyuges Amanda Marlene Erazo Erazo y Antonio Ramiro Rodríguez Villacorte, el uno coma cuarenta y siete por ciento (**1.47%**) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.
4. Los cónyuges Elías Hinojosa y Mariana Ushiña Pumisacho, mediante compra según escritura otorgada el diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete, ante el notario décimo sexto doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el catorce de octubre de mil novecientos noventa y siete, adquieren el once coma veinte y cinco por ciento (**11,25%**) de derechos y acciones del cincuenta por ciento de derechos y acciones que le corresponden a la señora Blanca Marina Hinojosa, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.

- a. Posteriormente los cónyuges Elías Hinojosa y Mariana Ushiña Pumisacho, mediante escritura de compraventa otorgada el 29 de noviembre de 2013, ante el notario sexto del cantón Quito doctor Héctor Vallejo Espinosa, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de diciembre de 2013, dan en venta y perpetua enajenación en favor de la señora Luz María Hinojosa Chipantasi, de estado civil soltera, el tres coma veinte y cinco (3.25%) de derechos y acciones fincados en el once punto veinte y cinco por ciento ubicados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.

VENTAS SEÑORA BLANCA MARINA HINOJOSA Y CÓNYUGES PEDRO SAÚL HINOJOSA - MARÍA DELFILIA GUARDERAS CABEZAS

Los cónyuges Diego Vicente Lizano Calvache y Lourdes del Pilar Vergara, adquirieron mediante compra a los señores cónyuges Pedro Saúl Hinojosa y María Delfilia Guarderas Cabezas, el cincuenta (50%) de derechos y acciones y a la señorita Blanca Marina Hinojosa, soltera, el cinco por ciento (5%) de derechos y acciones, según escritura pública otorgada el veinte y seis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, notario décimo sexto doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, la compra total es del cincuenta y cinco por ciento (55%) de derechos y acciones, los mismos que se encuentran fincados en el lote de terreno ubicado en el barrio San José de Morán, situado en la parroquia Calderón del cantón Quito.

CONCLUSIONES:

En base a la información expuesta, la Coordinación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” considera “factible” la continuidad del proceso de regularización en favor del asentamiento humano denominado Manantial Blanquita, enmarcado en lo dispuesto en la normativa vigente y conforme las competencias del Municipio del Distrito metropolitano de Quito.

La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias de escrituras en derechos y acciones y que constan en el expediente, justificándose primero la tenencia legal de la propiedad lo cual se encuentra contrastado y ratificado con el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

H

INFORME TÉCNICO

Nº de predio:	595260							
Clave catastral:	13713 01 001							
REGULACIÓN SEGÚN IRM:								
Zonificación:	D3 (D203-80) - PUOS			C27 (C203-60) - PUGS				
Lote mínimo:	200 m2			200 m2				
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica			(C) Continua				
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2			(RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2				
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano			(SU) Suelo Urbano				
Cambio de zonificación	APLICACIÓN (SI-NO)	Zonificación:	-----					
	NO	Lote mínimo:	-----					
	SI	Formas de Ocupación:	-----					
	SI	Uso principal del suelo:	-----					
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes:	14							
Consolidación:	78,57 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	0%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	0%
Anchos de vías y pasajes:	Calle De Los Aromos Oe2B Calle Peatonal Oe2A			12.00 m – Pública 6.00 m				
Área útil de lotes:	7.686,69	m2.	93,04 %					
Área de quebrada rellena en lotes:	232,49	m2.	1,07 %					

"MANANTIAL BLANQUITA"

Área de afectación vial:	88,18	m2.	1,81 %
Área de pasaje:	254,40	m2.	3,08 %
Área bruta del terreno: (Área Total)	8.261,76	m2.	100,00%

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TÉCNICOS.</p> <p>Informe de Catastros: Dirección Metropolitana de Catastro, Cédula Catastral de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno No. 17753 de 22 de noviembre de 2022. Inscripción 37274 de 09 de diciembre de 2022.</p> <p>Informe de Accidentes geográficos: Dirección Metropolitana de Catastros. Informe de Accidentes Geográficos, memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0683-M de 17 de junio de 2022, Ficha técnica STHV-DMC-USIGC-2022-0631-M de 09 de junio de 2022. Ratificación del Informe de Accidentes Geográficos, memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-1444-M de 21 de noviembre de 2022.</p> <p>Informe de Vías: Administración Zonal Calderón, Informe de Factibilidad de Vías, Informe de Replanteo Vial AZC-DGT-UTV-IRV-2022-193 de 29 de diciembre de 2022.</p> <p>Informe de Riesgos: Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1524-OF de 09 de octubre de 2022, Informe de técnico I-019-EAH-AT-DMGR-2022 de 09 de octubre de 2022.</p> <p>Informe de Nomenclatura: Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, oficio No. 0637-EPMMOP-GP-2022-OF de 14 de junio de 2022, Mapa de nomenclatura vial anexo.</p> <p>Informe de regulación metropolitana: Administración Zonal Calderón, IRM No. 779930 de 12 de diciembre de 2022.</p> <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Ing. Gabriel Espinoza de noviembre 2022. • 1 CD con archivo digital.
----------------	---

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.
- La zonificación anterior (PUOS) se determinó: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%, COS total 240%; Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2.
- La zonificación actual (PUGS) es: C27 (C203-60); forma de ocupación: (C) Continua; lote mínimo 200 m²; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 60%, COS total 160%; Uso principal: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad 2, mediante Acta de la Mesa Institucional en las observaciones realizadas al asentamiento, la delegada de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda manifestó: *“que si bien este proceso inició con la revisión del PUOS en cuanto al uso de suelo y zonificación, lo que se propone es acogerse a la norma del PUGS ya que no se está solicitando el cambio de zonificación”*.
- La clasificación del suelo se mantiene como (SU) Suelo Urbano.
- No existen lotes por excepción.
- Mediante informe técnico STHV-DMC-USIGC-2022-0631-M de 09 de junio de 2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, se identifica el área de quebrada rellena en el lote 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- La Calle De Los Aromos conectan al asentamiento con el sector sin existir afectación vial, aprobada con Ordenanza Metropolitana Nro. 0209- (005/Ref. 0016) (P.P.C) Plan Parcial Calderón. Informe de Replanteo Vial AZC-DGT-UTV-IRV-2022-193 de 29 de diciembre de 2022.
- El Pasaje Peatonal Oe2A se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector, manteniendo un ancho vial de 6.00 m.
- Mediante Acta de reunión de fecha 23 de noviembre de 2022 los moradores del asentamiento que están asentados sobre los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 serán los encargados de seguir el proceso de adjudicación del área de quebrada rellena.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-019-EAH-AT-DMGR-2022 establece que: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*



“MANANTIAL BLANQUITA”


Movimientos en masa: el AHHYC "Manantial Blanquita" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Moderado Mitigable para los lotes 1, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14; y un Riesgo Alto Mitigable para los lotes 2, 3, 6, 7, 8.



- Por cuanto se ha cumplido con los parámetros técnicos de los procesos de regularización de asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito y conforme al título II, capítulo II, sección III, Art. 3737, numeral 4. Técnico, del Código Municipal y de acuerdo al acta-compromiso suscrita, misma que establece que sus copropietarios realizarán el trámite correspondiente de adjudicación de la faja de terreno se emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE** para el proceso de Regularización.

RECOMENDACIONES:

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la "UERB" pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Pro mejoras "Manantial Blanquita" para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,


Ab. Darwin Aguilar
Coordinador UERB – Calderón

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	30/11/2022	
ELABORADO POR:	Ab. Lucia Jurado RESPONSABLE LEGAL	30/11/2022	
ELABORADO POR:	Arq. Gabriela Armas RESPONSABLE TÉCNICO	30/11/2022	