

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO BARRIO "SAQUINAULA VACA DE LA PULIDA" A FAVOR DE SUS COOPROPIETARIOS

EXPEDIENTE Nº 65 AZEE
INFORME No. 001-UERB-AZEE-SOLT-2021



-186-
ciento ochenta
y seis

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano, se conforma por un (1) macro lote, signados con números de predio No. 251862, el cual se encuentra ubicado en la parroquia de Cochapamba, perteneciente a la Administración Zonal “Eugenio Espejo” y cuenta con una organización social vigente debidamente notorizada.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: Barrio “**Saquinaula Vaca de la Pulida**” se origina con la escritura de compraventa, otorgada el 04 de diciembre de 1986, ante el notario décimo segunda del cantón Quito, Dr. Jaime Nolvos Maldonado, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de enero de 1987.

De conformidad con las escrituras que se encuentran insertas en el expediente No. 65 AZEE, la propiedad se encuentra en derechos y acciones. El asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentra organizado socialmente bajo un nombramiento provisional (Ad-Hoc) mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria No. 001, efectuada el 17 de julio de 2018, se designa como representante al señor Luís Miguel Saquinaula Vaca, para el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida” representados por el señor Luís Miguel Saquinaula Vaca, con oficio s/n de fecha 27 de septiembre de 2018, con oficio s/n dirigido al señor coordinador arquitecto Juan Carlos Echeverría de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, ubicado en la Administración Zonal “La Delicia”, solicita: “(...) *Se revise la documentación presentada de todos los copropietarios del predio 251862 para seguir el trámite de Regula tu barrio(...)*”.

Puesto que cuentan con una ocupación del suelo de forma informal, no tienen acceso a la totalidad de obras de infraestructura lo cual hace precaria la vida de las personas que habitan en el sector. Se han realizado varias socializaciones en campo y virtuales con los copropietarios del asentamiento humano en la cual se asesorado el proceso integral de regularización y se ha

mantenido un contacto permanente con la comunidad para que la propiedad cumpla con las condiciones socioeconómicas, legales y técnicas y rever cualquier problema y continúe el proceso conforme normativa legal vigente.

Dentro de este contexto la coordinación de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” ubicada en la Administración Zonal “La Delicia” realiza una inspección “*In Situ*” el 13 de enero de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada al 13 de enero de 2021, sustento del presente informe.

2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

En base al artículo IV.7.39 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 Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

2.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, se encuentra ubicado en la parroquia Cochapamba, perteneciente a la Administración Zonal “Eugenio Espejo”.

2.2 Tiempo de Existencia

En base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 34 años de existencia, en concordancia a la normativa cumple el tiempo mínimo establecido, se considera que la primera compra y partición la cual se ha realizó el 28 de enero de 1987 a los señores Miguel Ángel Saquinaula Barros y Angelita Liliana Vaca De Saquinaula.

2.3 Consolidación, obras de infraestructura y civil

De la inspección realizada “*In Situ*”, en base a la información proporcionada por los copropietarios y del análisis documental, se determina una consolidación de 64.28%, puesto que, está conformado por 14 lotes, que cuentan con 9 viviendas, en su mayoría se conforman de una y dos plantas con características informales y construida de hormigón armado.

El asentamiento, cuenta con un área verde, canchas deportivas cercanas al asentamiento que funcionan como equipamiento comunal, además de ello cuenta con infraestructura vial de tierra que permite acceder al asentamiento humano, y estos espacios necesitan ser intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva para conllevar una planificación en desarrollo y bienestar del asentamiento, y así, construir el buen vivir de las personas que habitan en el lugar.

En lo que respecta a los servicios básicos, cuentan con agua potable, los mismos que disponen en un 100% medidor individual, el sistema de alcantarillado en un 100% tienen acometida individual, de la misma manera, se determina que existe 50% de cobertura de energía eléctrica. Así mismo, se puede identificar que, el asentamiento cuenta con una infraestructura de calzada y está en un 50%, no aplica acera y bordillos.

2.4 Análisis de la Población beneficiada

- 185 -
ciento ochenta
y cinco

Del análisis de la inspección realizada “*In Situ*” y la población encuestada se puede evidenciar e identificar la existencia de familia por lote que pertenece al asentamiento, es decir, con el proceso integral de regularización beneficiara aproximadamente a 56 habitantes.

2.5 Criterios Socioeconómicos de la Población

El asentamiento, presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es el primario en un 57%, el 64% de beneficiarios en el núcleo familiar se encuentran con un empleo ocasional, el 71% de las familias no cubren la canasta básica, que los oradores no cuentan con empleo estable o en ocasiones son subempleados, por 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 a conllevar una vida digna.

Debido a que sus propiedades no se encuentran regularizadas, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos ofertados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para generar obras de infraestructura adecuadas para el desarrollo del asentamiento humano y del análisis socio económico mediante la inspección “*In Situ*” realizada y versiones manifestadas por los moradores, se puedo evidenciar que tienen un nivel económico limitado y su instrucción de educación en su mayoría es primario.

3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL:

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en concordancia a lo establecido en el artículo IV.7.31, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los asentamientos humanos de hecho y consolidados” de acuerdo con el análisis de los siguientes parámetros.

3.1 Falta de planificación urbanística Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, conforme al análisis realizado, no cumple con la normativa vigente para fraccionamiento dentro de los siguientes parámetros:

- Diseño e Infraestructura vial.
- Falta parcial de servicios básicos

3.2 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, inconveniente, malentendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito.

3.3 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.

3.4 Falta parcial o total de servicios básicos

Considerando los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica en promedio el asentamiento cuenta en el 33% de los servicios básicos en base a la información de los moradores y en inspección en territorio, detalle que se presenta a continuación: 100% de agua potable, 100% alcantarillado y 43% energía eléctrica.

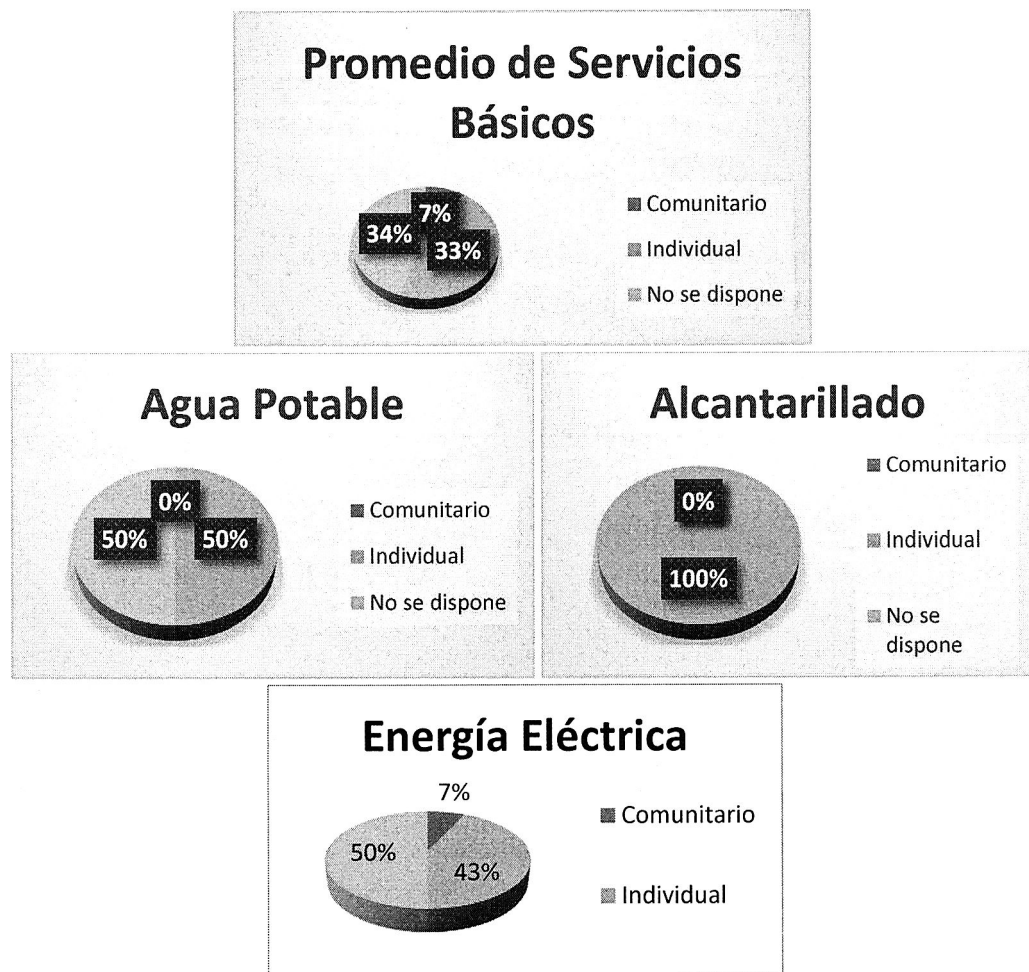


Figura 1. Servicios básicos en el AHHyC denominado Barrio "Saquinaula Vaca de la Pulida"

Los porcentajes pueden relacionarse a la autogestión de los moradores y sus representantes para poder acceder a los servicios básicos por parte de las dependencias municipales, puesto que no tienen su título de propiedad.

Del análisis se desprende que existe falta parcial de los servicios básicos.

3.5 Acceso inadecuado al agua potable

En términos generales se determina que, el acceso al agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS, sin embargo, al ser un asentamiento no regularizado el asentamiento humano de hecho y consolidado en la actualidad ha podido conseguir el servicio de agua potable

parcialmente, después de tantos años de carecer del líquido vital y gracias a la autogestión de los moradores y la directiva han podido acceder a este servicio básico para el consumo humano.

3.6 Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

En el asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida” 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.

4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Eugenio Espejo
PARROQUIA:	Cochapamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrios “Saquinaula Vaca de la Pulida”
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Luís Saquinaula
NÚMERO DE LOTES:	14
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	34
CONSOLIDACIÓN:	64.28%
POBLACIÓN BENEFICIADA	56 personas

Del levantamiento de información (encuestas) obtenida por el área socio organizativa de la UERB-AZLD se evidencia condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, de manera parcial en los servicios básicos e infraestructura; además el 71% de los encuestados manifiesta que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario es bajo, el 21% tienen estabilidad laboral y el otro 14% tienen negocios propios que al momento no le genera mayores ganancias esta situación genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento humano.

5. CONCLUSIÓN

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida” cumple con los requisitos necesarios y califica para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización en la Unidad Especial “Regula tu Barrio.”
- Del análisis socio económico se determina que los copropietarios del asentamiento humano no alcanzan a cubrir sus necesidades básicas, por la falta de recursos económicos que viven los moradores y esta realidad social afecta su calidad de vida.
- Por lo expuesto, la coordinación de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” ubicado en la Administración Zonal “Eugenio Espejo”, emite criterio socio organizativo “Favorable” para continuar con el proceso integral de regularización para el AHHyC Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida” y sugiere que el Concejo Metropolitano de Quito, considere a declaratoria de Interés Social del Asentamiento humano.

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

Efectuada la revisión y el análisis de la documentación presentada por el asentamiento humano de hecho y consolidado, el presente informe tiene como finalidad la justificación de la tenencia legal de la propiedad, lo cual se puede evidenciar conforme los títulos de propiedad en la figura de derechos y acciones y posesiones efectivas los cuales se encuentran legalmente inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

ANALISIS. –

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Saquinaula Vaca de la Pulida”, se encuentra conformado por uno (1) macrolote, signado como lotes de terreno números ciento veinte y dos (122), y ciento veinte y tres (123), de la lotización del predio "La Pulida"; de la parroquia Chaupicruz del cantón Quito, el mismo que nace de la escritura de compraventa y otorgada el 04 de diciembre de 1986, ante el notario décimo segunda del cantón Quito, doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de enero de 1987, en la señora Raquel Cuadrado viuda de Swanberg, legalmente representada por el señor James Fredy Swanberg Cuadrado, de estado civil casado, da en venta y perpetua enajenación, a favor de los señores cónyuges Miguel Angel Saquinaula Barros y Angelita Liliana Vaca de Saquinaula, los lotes signados con los números ciento veinte y dos; y ciento veinte y tres, de la lotización La Pulida, ubicado en la parroquia de Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha, los mismos que se los venden como un solo cuerpo cierto, dicha propiedad se encuentra dentro de los siguientes linderos y superficie generales: Norte: Lote ciento quince y ciento diez y seis de la lotización La Pulida; Sur: Camino de la lotización La Pulida; Este: Lote ciento veinte y uno de la Lotización La Pulida; y, Oeste: Lote ciento veinte y cuatro de la lotización La Pulida. Superficie Global: 5.071m².

Posteriormente y al fallecimiento de la señora Angelita Liliana Vaca de Saquinaula se efectúa la posesión efectiva a favor de sus hijos los señores: Janeth Soledad Saquinaula Vaca; Rosario de los Angeles Saquinaula Vaca; Mónica Patricia Saquinaula Vaca; Elizabeth Juana Saquinaula Vaca; Ana Lucía Saquinaula Vaca; Luis Miguel Saquinaula Vaca; Manuel Patricio Saquinaula Vaca; y del señor Miguel Angel Saquinaula Barros, en calidad de cónyuge sobreviviente, dejando a salvo el derecho de terceros, la misma que fue otorgada ante el notario cuadragésimo tercero (43) del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Fernando Castro Salazar, el treinta de mayo del dos mil catorce y se inscribió en el Registro de la Propiedad el diecinueve de junio del dos mil catorce.

Conforme las copias de las escrituras y el certificado de gravámenes No. 1350842, de 15 de febrero de 2021, existen cinco transferencias de dominio en la figura de derechos y acciones ventas que se encuentran legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad y que se describen a continuación:

- 1) Milton Patricio Chasipanta Ushiña, soltero (dueño del 7.14%)
- 2) Manuel Patricio Saquinaula Vaca, soltero (dueño del 7.14%)

- 183 -
ciento ochenta
y tres

- 3) Cónyuges, Byron Polivio Chicaiza Catota y Lucy Katuska Zambrano Moreira (dueños del 7.14%)
- 4) Luis Miguel Saquinaula Vaca, soltero (dueño del 7.14%)
- 5) Cónyuges Edison Vidal Guevara Apiña y Ana Lucia Saquinaula Vaca (dueños del 7.14%)
- 6) Janeth Soledad Saquinaula Vaca, soltera (dueño del 7.14%); y, adicionalmente existe el derecho sobrante a favor del señor Miguel Angel Saquinaula Barros, como cónyuge sobreviviente.

Con fecha 02 de Febrero de 2021 se encuentra inscrita la cedula catastral en unipropiedad No. 8750, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de julio de 2019, de la cual consta que el municipio del distrito metropolitano de quito, procede a regularizar la superficie del inmueble con número de predio 251862 con la superficie real de cuatro mil setecientos sesenta y seis coma treinta metros cuadrados (4766.30m2).

Para efectos de la continuidad del proceso de regularización la Coordinación de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", gestionó en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la emisión de los certificados de gravámenes de cada uno de los cuerpos ciertos que componen el AHHYC, gestión amparada en el Artículo IV.7.71 del Código Municipal para el D.M.Q, que señala:

"Artículo IV.7.71.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza."

Con fecha 15 de febrero de 2021, el Registro de la Propiedad según las competencias que por ley le corresponde, emite el certificado No. 1350842, el cual refleja la situación jurídica del cuerpo cierto signado como lotes de terreno números ciento veinte y dos (122), y ciento veinte y tres (123), en el cual se encuentra el asentamiento humano producto del presente análisis, el mismo que en su parte pertinente señala que no existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar, ni embargos (El macrolote se encuentra libre de gravámenes).

CONCLUSIÓN. -

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

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	251862							
Clave Catastral:	4220101023							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D10 (D203-50)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre Línea de Fabrica							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:	-----					
	NO	Lote mínimo:	-----					
		Formas de Ocupación:	-----					
		Uso principal del suelo:	-----					
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SU) Suelo Urbano						
Número de lotes:	14	NOTA:						
Consolidación:	64.2 8%	Obras Civiles Ejecutadas:	Calzadas	50%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Anchos de vías y Pasajes:	Pasaje Oe11C		7.82 m – 9.73 m (Variable)					
	Pasaje N54D		7.00 m					
	Pasaje Oe11D		7.00 m					
	Pasaje Oe11C		3.39 m – 3.48 m					
Área Útil de Lotes:	3868,45	m ² .	81,16 %					
Área de Vías y Pasajes:	890,41	m ² .	18,68 %					
Área de Afectación Vial en Lotes:	5,69	m ² .	0,12 %					
Área de Afectación Vial:	1,75	m ² .	0,04 %					
Área bruta del terreno (Área Total):	4766,30	m ² .	100 %					

-182
ciento ochenta y dos
H.P.D.

NEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° GADDMQ-ZEE-DGT-2021-0349-O de 09 de marzo de 2021, que contiene el informe de definición y replanteo vial, emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Administración Eugenio Espejo. <p>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0388-OF de 18 de febrero de 2021, que contiene el Informe Técnico de Riesgos N° I-0012-EAH-AT-DMGR-2021, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, de 02 de febrero de 2021. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° 0030-EPMMOP-GP-2021-OF de 08 de enero de 2021, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de 07 enero de 2021. <p>INFORME DE CATASTROS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio N° DMC-UFAC-9782 DMD Quito. de fecha 24 de julio de 2019 que contiene la Cedula Catastral # 8750 de fecha 23 de julio de 2019. <p>INFORME LOTE A LOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe técnico N° 0002 UERB-AZLD-2021, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, de 27 de marzo de 2021 emitido por Arq. Yessica Paola Burbano RT-UERB "La Delicia". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO</p> <ul style="list-style-type: none"> Consulta de Datos de los predios: <ul style="list-style-type: none"> - Informe de 29 de marzo de 2021. <p>PLANOS</p> <p>Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación, cuadro de áreas, cronograma valorado de obras, firmado por el Ing. Luis Andrango con fecha febrero de 2021.</p> <p>1 cd con archivo digital.</p>
----------------------	--

CONCLUSIONES:

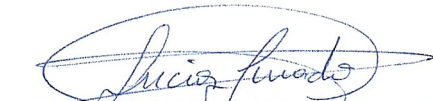
- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."
- La zonificación se mantiene en: D10 (D302-50), forma de ocupación: (D) Sobre Línea de Fabrica, Lote mínimo: 200 m2, Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal: (RU2) Residencial Urbano 2, se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano.
- Las obras a ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: BARRIO SAQUINAULA VACA DE LA PULIDA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS son las siguientes: calzadas 50%.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado BARRIO SAQUINAULA VACA DE LA PULIDA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 64.28%% de 34 años de existencia, se aprueban las vías con los siguientes anchos: Pasaje Oe11C de 7.82 m – 9.73 m (Variable), Pasaje N54D de 7.00 m, Pasaje Oe11D de 7.00 m y Pasaje Oe11C de 3.39 m – 3.48 m de conformidad al plano objeto de la presente regularización.

SOLICITUD

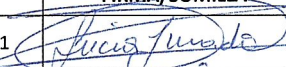
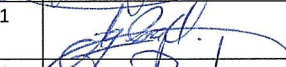
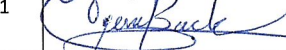
Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial Regula Tu Barrio pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social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

Atentamente,



AB. LUCIA JURADO

Coordinador "UERB"–La Delicia (D)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	AB. LUCIA JURADO RESPONSABLE LEGAL	29/03/2021	
ELABORADO POR:	Sra. ANGIE OÑA RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	29/03/2021	
ELABORADO POR:	ARQ. YESSICA BURBANO RESPONSABLE TECNICO	29/03/2021	

181
ciento ochenta
y uno