

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
 ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL
 BARRIO "MONTECRISTI"**

**EXPEDIENTE N° 261 C
 INFORME N° 009-UERB-AZCA-SOLT-2021**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE
 INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL
 BARRIO "MONTECRISTI"**

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

Uso de Suelo Principal

Agrícola Residencial	Industrial 4	RNVR	Residencial 2
Área promoción	Multiples	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Biológica	Residencial 12T	

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "MONTECRISTI"

*192
 ciento noventa y dos*

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

ANTECEDENTES

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 15 de marzo de 2011, ante el Notario Séptimo del cantón Quito doctor Luis Vargas Hinostroza, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 25 de noviembre de 2011, los señores: Rosa Albina, Segundo Alberto, Luzmila, César Augusto, Telmo Saúl, Gricelda Marcelina Almeida Monta; María Olimpia, Imelda Susana, José Eduardo y Pastora del Pilar Almeida Almeida; y, el señor Santos Almeida Aguirre, en calidad de mandatario de sus hijos los señores: Amparo Soledad, Janneth Irene, Jacqueline Hipatia, Verónica del Carmen y Edwin Santos Almeida Almeida, en sus calidades de VENDEDORES, dieron en VENTA los lotes de terreno signados con los números: UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE, que se encuentran ubicados en el Barrio San Juan, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, quienes fueron vendiendo hasta formar un asentamiento humano de hecho y consolidado.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con reconocimiento del órgano de control competente, conforman un Comité Pro Mejoras, el mismo que fue aprobado mediante Resolución No. 029-2017 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de 24 de mayo de 2017, siendo esta organización social legalmente registrada con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de obras para el asentamiento y sin fines de lucro.

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 12 de enero de 2020, designando como su presidente al Sr. Santos Nagua para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores asentados en cada uno de los predios 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 civil, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio s/n de fecha 13 de mayo del 2020, el señor Santos Nagua en su calidad de presidente del asentamiento, solicita al Arq. Miguel Hidalgo en su calidad de Coordinador de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” - Calderón, se gestione y canalice el proceso integral de regularización a los predios donde se encuentran asentados.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 03 de febrero de 2021, a las 08h30, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Para complementar el levantamiento de información dentro del análisis socio organizativo se realizó una encuesta a todos los moradores del asentamiento enviada a través de la utilización de medios digitales (link enviado al grupo de WhatsApp), efectuada del 02 al 06 de marzo de 2021, completando la encuesta virtual el 12 de julio de 2021, de los cuales sus resultados

constan en el presente informe.

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

ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

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

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "Montecristi", se encuentra ubicado en la parroquia Calderón, perteneciente a la Administración Zonal Calderón.

Tiempo de Existencia

De la inspección realizada "In Situ", efectuada el 03 de febrero de 2021 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los moradores asentados en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento aproximadamente tiene 11 años de existencia y relacionando con la documentación ingresada al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron desde el año 2011 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 45,24% se encuentran habitando por más de 5 años y el 54,76% menos de 5 años.

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ" el 03 de febrero de 2021 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 40,48%, información que se verifico de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 42 lotes, de los cuales 17 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, cuenta con un espacio de área verde, con infraestructura vial de tierra que permite acceder al mismo, donde estos espacios necesitan ser intervenidos para fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el asentamiento, y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas; además, se indica que no existen equipamientos cercanos al asentamiento.

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

- La energía eléctrica cubre al 4,76% de los moradores cuentan con medidores individuales y al 61,90% con medidores comunitarios.
- El agua potable cubre al 9,52% de los moradores cuentan con medidores individuales y al 50,00% con medidores comunitarios.
- El sistema de alcantarillado cubre al 2,38% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 0%, bordillos 0% y aceras 0%.

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

- Energía eléctrica 10,00%
- Agua potable 10,00%
- Alcantarillado 0%
- Calzada 0%
- Bordillos N/A
- Aceras N/A

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 164 habitantes en el predio denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”.

Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Calderón
PARROQUIA:	Calderón
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité Pro Mejoras
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	“Montecristi”
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Santos Nagua
NÚMERO DE LOTES:	42
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	11 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	40,48%
POBLACIÓN BENEFICIADA	164 aproximada

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “MONTECRISTI”

ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados” de acuerdo al análisis de los siguiente parámetros.

1.- Falta de planificación urbanística Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”, conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente, sin considerar infraestructura vial necesaria para el acceso a los lotes, como también, la limitación de los servicios básicos.

2.- Inseguridad jurídica

Del análisis de la documentación que consta en el expediente del asentamiento se desprende que los moradores cuentan con escrituras en derechos y acciones.

De los resultados constantes en la ficha de información de campo se determinó la necesidad de que los copropietarios que integran los macrolotes cuenten con escrituras individuales en cuerpo cierto, a fin de acceder a créditos u otros beneficios que conlleva el ser propietario de un predio debidamente regularizado.

3.- Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en “In Situ”, se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no cuentan con planos aprobados y no se enmarcan dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

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

4.- Falta parcial o total de servicios básicos

En promedio, el 55,56% de los servicios básicos evaluados por los moradores mediante la encuesta virtual, mencionan que el servicio es parcial (figura 1), puesto que, no cuentan con el 40% de agua potable, 93% alcantarillado y 33% energía eléctrica; además, reflejan en un porcentaje que tienen medidores comunitarios, es decir, cuentan con el servicio pero no individualmente.

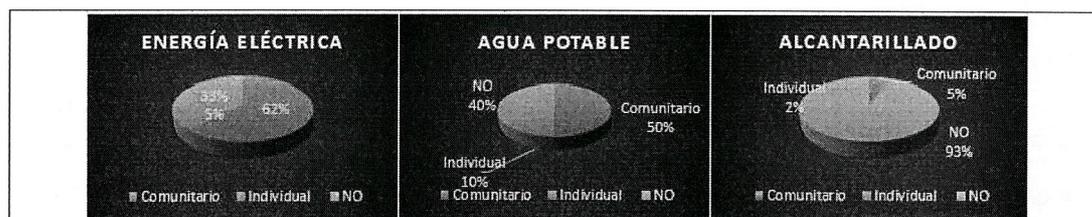


Figura 1. Servicios básicos en el AHHyC denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”

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

5.- Acceso inadecuado al servicio de agua potable

Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidores comunitarios, presentando características de fuentes mejoradas; es decir, la cobertura es limitada y escasa en ciertos lotes al ser un asentamiento no regularizado el servicio de agua potable es parcial, por lo tanto, el acceso al servicio del agua potable es inadecuado.

6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”, del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 9,52% 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 03 de febrero de 2021, y en base a la información proporcionada por los representantes y moradores del predio se pudo evidenciar que existen varias familias por lote.

7.- Criterios Socio-Económicos de la Población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”, luego del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que, el nivel educativo que prevalece es primario y secundario en un 83,33%, como también, el 52,38% manifiesta que solo una persona labora en el núcleo familiar, en tal virtud, se evidencia que el ingreso mensual fluctúa entre 201 a 400 dólares, ya que, en un 54,76% cuentan con un empleo y empleo ocasional y en un 26,19% no generan ingresos, por lo que no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.

ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas vulnerables, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, servicios básicos e infraestructura; además las personas manifiestan en un 76,19% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 59,52% tienen estabilidad laboral y el otro 40,48% no tienen un empleo estable, por lo que genera dificultad para acceder y satisfacer las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento.

CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi”, cumple con los requisitos necesarios y califica para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.
- De conformidad a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio “Montecristi” y del análisis socio organizativo se sugiere se lo considere de INTERÉS SOCIAL.
- Del análisis socio económico se determinó que las personas moradoras del asentamiento no cubren las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población, lo que afecta a su calidad de vida.
- Finalmente, con el proceso integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

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

INFORME LEGAL

<p>Antecedentes Legales de la propiedad.-</p>	<p>El presente asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se encuentra formado por SIETE macro lotes, ubicados en el barrio San Juan, parroquia Calderón, de este cantón Quito, provincia de Pichincha.</p> <p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:</p> <p>Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 15 de marzo de 2011, ante el Notario Séptimo del cantón Quito doctor Luis Vargas Hinostroza, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 25 de noviembre de 2011, los señores: Rosa Albina, Segundo Alberto, Luzmila, César Augusto, Telmo Saúl, Gricelda Marcelina Almeida Monta; María Olimpia, Imelda Susana, José Eduardo y Pastora del Pilar Almeida Almeida; y, el señor Santos Almeida Aguirre, en calidad de mandatario de sus hijos los señores: Amparo Soledad, Janneth Irene, Jacqueline Hipatia, Verónica del Carmen y Edwin Santos Almeida Almeida, en sus calidades de VENEDORES, dieron en VENTA los lotes de terreno signados con los números: UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE, que se encuentran ubicados en el Barrio San Juan, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, especificando en la cláusula tercera de la escritura mencionada que la venta se hace como cuerpo cierto, a favor de:</p> <ul style="list-style-type: none">- Las señoritas Ana del Pilar López Alcivar, Hilda María Ayala Chapi y Norma Patricia Ávila Maita, por sus propios derechos y estipulando a favor de los señores:- Geovanny Orlando Alba Castro, casado con Katherine Estefanía Fajardo Obando;- Limber Polivio Basurto Soledispa, soltero;- Jacinto Seferino Bazurto Coz, soltero;- Miguel Bartolo Bravo Basurto, casado con Cruz Marlene Menéndez Sánchez;- Willian Santiago Campues Cacuango, soltero;- Marcia Alegría Castro Paspuel, divorciada;- Luis Bolívar Cevillano Chicaiza, casado con Elvia Janeth Vallejo Siguencia;- Wilson Javier Erazo Quenoran, divorciado;
--	---

	<p>- Regina Judith Espinoza Aguirre, casada con Andrés Esteban Rosales Cadena;</p> <p>Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 06 de agosto de 2015, ante el doctor Diego Almeida Montero, Notario Décimo del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de agosto de 2015, los cónyuges señores Regina Judith Espinoza Aguirre y Andrés Esteban Rosales Cadena; dieron en venta el dos por ciento (2%) de los derechos y acciones fincados en los lotes de terreno números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS y SIETE, que se encuentran ubicados en el Barrio San Juan, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor del señor Homer Franklin Pitizaca Eras, soltero.</p> <p>- Blanca Aurora Gaibor Moreta, casada con Patricio Iván Pico Aristisabal;</p> <p>- Jacinta Genoveva González Cedeño, soltera;</p> <p>- Dany Javier Guamialamag Cagua, soltero;</p> <p>- Wilmer Leonardo López Bravo, soltero;</p> <p>- Jorge Eduardo Manosalvas Arias, soltero;</p> <p>- María Hermelinda Matango Molina, casada con José Leonidas Amaguaña Carlosama;</p> <p>- Herminia Yolanda Mendoza Zambrano, casada con Ángel Medardo Rodríguez Tituaña;</p> <p>- Teresa de Jesús Mera Llumiyinga, divorciada;</p> <p>- Navor Dilberto Montenegro Chamorro, casado con Inés Maritza Obando Obando;</p> <p>- Jenny Edith Morales Shuguli, divorciada;</p> <p>- Santos Felipe Nagua Llinguin, casado con Benita Josefina Angamarca Fernández;</p> <p>- Willian Gustavo Nogales Bastidas, casado con Carmen Lucía Cuasapaz Rosero;</p> <p>Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de octubre de 2017, ante el Notario Cuadragésimo Tercero del cantón Quito, doctor Fernando Iván Castro Salazar legalmente</p>
--	--

inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de octubre de 2017, los cónyuges señores Willian Gustavo Nogales Bastidas y Carmen Lucía Cuasapaz Rosero; dieron en venta el dos punto treinta y ocho por ciento (**2,38%**) de los derechos y acciones fincados en los lotes de terreno números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS y SIETE, que se encuentran ubicados en el Barrio San Juan, parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges **Carlos Hermán Nogales Bastidas** y **Adriana Alicia Chila Valencia**.

- Jimmy Andrés Pilataxi Vicente, casado con Rebeca Esthela Ayala Chapi;
- Hernán Segundo Pinzón Jiménez, casado con Alexandra Adalid Guamialamag Cagua;
- Julio Bernardo Portoviejo Padilla, soltero;
- Leyda Paola Rey Cifuentes, soltera;
- Ángel Medardo Rodríguez Tituaña, casado con Herminia Yolanda Mendoza Zambrano;
- Jorge Efraín Roldan Pullay, soltero;
- Sebastián Roldan Pullay, casado con María Teresa Pacheco Toapanta;
- Flor María Romero Palma, soltera;
- Jorge Armando Rosales Narváez, divorciado;
- Cristina Alexandra Mantilla Taco, soltera;
- Gladys Norma Tamba Lechón, soltera;
- Wilfrido Tualombo Agualongo, casado con María Fabiola Roldan Pullay;
- Blanca Teresa Uvidia Nenger, casada con Luis Alberto Pilamunga Patín;
- María Cardina Ubidia Nenger, soltera;
- Zoila Isabel Uvidia Nenger, divorciada;

<p>Linderos, dimensiones y superficie obtenidos de conformidad con la escritura pública de los lotes de terreno signados con</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cesar Patricio Vallejo Guerrero, casado con Dianet Anabel Moreira Arcila; - Robinson Alberto Veliz Basurto, soltero; y, - Ana Patricia Zambrano Samurio, soltera. <p>LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE OBTENIDOS DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE LOS LOTES DE TERRENO SIGNADOS CON LOS NÚMEROS: UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE.</p> <p>➤ LOTE NÚMERO UNO</p> <p>Norte.- En treinta y cinco metros, setenta centímetro con propiedad de Manuel Carvajal;</p> <p>Sur.- En treinta y siete metros, diez centímetros con pasaje comunal;</p> <p>Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número dos; y,</p> <p>Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con la vía pública.</p> <p>Superficie Total: Mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados, con sesenta decímetros cuadrados.</p> <p>➤ LOTE NÚMERO DOS.-</p> <p>Norte.- En treinta metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;</p> <p>Sur.- En treinta metros, setenta centímetros con pasaje comunal;</p> <p>Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número tres; y,</p> <p>Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número uno.</p> <p>Superficie Total: Mil trescientos cincuenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.</p> <p>➤ LOTE NÚMERO TRES.-</p> <p>Norte.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;</p> <p>Sur.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con pasaje comunal;</p> <p>Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número cuatro; y,</p>
---	---

los números:
UNO, DOS,
TRES,
CUATRO,
CINCO, SEIS
y SIETE.

Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número dos.

Superficie Total: Mil quinientos setenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.

➤ **LOTE NÚMERO CUATRO.-**

Norte.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;

Sur.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con pasaje comunal;

Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número cinco; y,

Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número tres.

Superficie Total: Mil quinientos setenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.

➤ **LOTE NÚMERO CINCO.-**

Norte.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;

Sur.- En treinta y cinco metros, setenta centímetros con pasaje comunal;

Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número seis; y,

Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número cuatro.

Superficie Total: Mil quinientos setenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.

➤ **LOTE NÚMERO SEIS.-**

Norte.- En treinta metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;

Sur.- En treinta metros, setenta centímetros con pasaje comunal;

Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número siete; y,

Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número cinco.

Superficie Total: Mil trescientos cincuenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.

➤ **LOTE NÚMERO SIETE.-**

<p>Norte.- En treinta metros, setenta centímetros con propiedad de Manuel Carvajal;</p> <p>Sur.- En treinta metros, setenta centímetros con pasaje comunal;</p> <p>Este.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número ocho; y,</p> <p>Oeste.- En cuarenta y cuatro metros, con lote número seis.</p> <p>Superficie Total: Mil trescientos cincuenta metros cuadrados, con ochenta decímetros cuadrados.</p>

CERTIFICADO DE GRAVAMÉN COMO INMUEBLES LOTES DE TERRENO NÚMEROS:			
UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS Y SIETE			
PROPIETARIOS	CERTIFICADO	PORCENTAJE	FECHA
Cónyuges Carlos Hermán Nogales Bastidas y Adriana Alicia Chila Valencia y Otros.	1618465	100%	30/09/2021
GRAVAMENES y OBSERVACIONES.- <ul style="list-style-type: none"> Con fecha 20 de diciembre de 1996, se halla inscrita una escritura en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, otorgada el 19 de noviembre del mismo año, ante el doctor Gonzalo Román de la cual consta que los señores: María Carmelina Almeida Monta, Rosa Albina, César Augusto, Telmo Saúl, Gricelda Marcelina, Sara María Almeida Monta, para garantizar a la Municipalidad de Quito, por el cumplimiento de las obras de urbanización, constituyen PRIMERA HIPOTECA a favor del Municipio de Quito, sobre los lotes uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho de la subdivisión que se autorizó. También se hace constar que no está embargado, ni prohibido de enajenar. 			

CONCLUSIÓN:

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

INFORME TÉCNICO

N° de predio:	5560717	5560718	5560719	5560720	5560721	5560723	5560724	
Clave catastral:	14617 02 008	14617 02 009	14617 02 010	14617 02 011	14617 02 012	14617 02 013	14617 02 004	
REGULACION SEGÚN IRM:								
Zonificación:	A4 (A5002-5)							
Lote mínimo:	5000 m2							
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada							
Uso de suelo:	(RN/PS) Recursos Naturales/Producción Sostenible							
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural							
Cambio de zonificación:	APLICA (SI - NO)	Zonificación:	D1 (D202-80)					
	SI	Lote mínimo:	200 m2					
		Formas de Ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica					
		Uso principal del suelo:	(RR2) Residencial Rural 2					
Cambio de clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes:	42							
Consolidación:	40,48 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	10%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	10%
Anchos de vías y pasajes:	Pasaje N10B Pasaje N10D Pasaje N10F Pasaje N10H				8.15 – 8.23 m Variable 8.01 – 8.14 m Variable 8.00 – 8.08 m Variable 8.05 – 8.07 m Variable			
Área útil de lotes:	8474.48		m ² .	75.88 %				
Área verde:	1228.36		m ² .	11.00 %				
Área de vías:	1465.31		m ² .	13.12 %				
Área bruta del terreno: (Área Total)	11168.15		m ² .	100,00%				

Área Verde en relación al área útil de lotes	1.228,36	m ²	14,49 %
--	----------	----------------	---------

AREA VERDE					
AREA VERDE 1		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
	NORTE	Propiedad Particular		45,59 m	1.228,36 m ²
	ESTE	Lote 3 Lote 2 Lote 1	7,00 m 9,03 m 9,31 m	25,34 m	
	SUR	Calle E12G Oslo Lote 7 Lote 6	2,88 m en curva + 5,50m 21,01 m + 10,03 m 10,06 m	48,48 m	
	OESTE	Calle N11 Miguel Medina		47,63 m en LD	

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES TECNICOS.</p> <p>Dirección Metropolitana de Catastro, Actualización Gráfica mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2021-0510-M, Fecha Quito, D.M., 5 de abril de 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> Resolución Nro.GADDMQ-STHV-DMC-2021-0093-R, de fecha 20 de abril de 2021. Cédulas Catastrales: #13614, #13615, #13616, #13617, #13618, #13619. <p>EPMMOP, Oficio Nro.0676-EPMMOP-GP-2020-OF, Fecha Quito, D.M., 16 de noviembre de 2020, Informe de Nomenclatura Vial OF-207-rch-rtb-hr-1406-20-anexo.</p> <p>Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Oficio GADDMQ-SGSG-2021-0911-OF, Fecha Quito, D.M., 9 de abril de 2021. Informe de Riesgos I-0020-EAH-AT-DMGR-2021, Fecha 08/04/2021.</p> <p>Administración Zonal Calderón, Informe de Factibilidad de Vías, Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-2020-0878-M, Fecha Quito, D.M., 24 de diciembre de 2020. Informe técnico Nro. AZC-DGT-UTV-IRV-2020-064, de fecha 23 de diciembre de 2020.</p> <p>Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Factibilidad de cambio de zonificación, Oficio Nro.STHV-DMPPS-2021-0334-O, Fecha 22 de septiembre de 2021.</p>
-----------------------	--

<p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none">● Predio: 5560717, Clave Catastral: 14617 02 008, No 733500, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560718, Clave Catastral: 14617 02 009, No 733502, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560719, Clave Catastral: 14617 02 010, No 733503, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560720, Clave Catastral: 14617 02 011, No 733504, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560721, Clave Catastral: 14617 02 012, No 733505, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560723, Clave Catastral: 14617 02 013, No 733506, Fecha: 2020-11-18● Predio: 5560724, Clave Catastral: 14617 02 004, No 733508, Fecha: 2020-11-18 <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">● Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Eduardo Imbaquingo con fecha octubre 2021.● 1 CD con archivo digital.
--

CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: "Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".
- La Zonificación Propuesta para todos los lotes es D1 (D202-80); Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 200,00 m²; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 80%; COS total 160%; Uso de Suelo: (RR2) Residencial Rural 2.
- La Clasificación del Suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.
- El área verde corresponde al 14,49% del área útil de los lotes que el comité entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menos a la zonificación establecida: 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 36, 37 y 38.

COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "MONTECRISTI"

- La Calle E12G Oslo y la Calle N11 Miguel Medina conectan al asentamiento con el sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-0020-EAH-AT-DMGR-2021 establece que: *“Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*
 - *Movimientos en masa: el AHHYC “Montecristi” en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos.”*

RECOMENDACIONES:

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

Atentamente,



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

*Arq. Miguel Ángel Hidalgo
 Coordinador UERB – Calderón*

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	27/10/2021	 Firmado electrónicamente por: VERONICA PAULINA VELA ONATE
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	27/10/2021	 Firmado electrónicamente por: DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ
ELABORADO POR:	Arq. Elizabeth Jara RESPONSABLE TÉCNICO	27/10/2021	 Firmado electrónicamente por: MARIA ELIZABETH JARA MUNOZ