

INFORMES UERB

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO
N° 001-UERB-AZEE-2022**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS
SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN
NICOLAS**

**ADMINISTRACION ZONAL: EUGENIO ESPEJO
PARROQUIA: Guayllabamba
EXPEDIENTE: 8 EE.
FECHA: Quito, 01 de febrero de 2022**

1.- ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 3 de octubre de 1997, ante el Dr. Héctor Vallejo, notario Sexto del cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 6 de octubre de 1997, la señora Claudia Jimena Priscila Baca León dio en venta, a favor de cónyuges señores José Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, el **LOTE NÚMERO TRES**, el mismo que lo adquiriera mediante escritura de adjudicación de partición de bienes de los bienes dejados por los señores (as) Luis Ignacio Baca Proaño y Clemencia Genoveva León, celebrada el 1 de diciembre de 1987, ante el notario Público Efraín Martínez, inscrita el 25 de julio de 1990 en el Registro de la Propiedad.

Mediante escritura de compraventa celebrada el 10 de diciembre de 1.997, ante el doctor Edgar Patricio Terán, notario Quinto del cantón Quito legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de diciembre de 1997, las señoras Eulalia del Carmen Susana Baca León de Mantilla, María Teresa Baca León de Endara y Betty Ruth Cecilia Baca León de Quevedo, venden y dan en perpetua enajenación, a favor de los cónyuges señores **José María Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña**, los **LOTES NÚMEROS CUATRO, CINCO Y SEIS**.

Con el número de predio 5787650 referencial, situado en la parroquia Guayllabamba, del Cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con reconocimiento del órgano de control competente, conforman un Comité Promejoras, el mismo que fue aprobado mediante Acuerdo No. 0210 del Ministerio de Bienestar Social Subsecretaría General, de 20 de noviembre de 2001, 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.

Comité Promejoras del Barrio San Nicolás

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 02 de febrero de 2020, designando como su presidente al Sr. Fernando Castillo para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurrieron 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 10 de diciembre de 2020, el señor José Fernando Castillo Corella, en su calidad de representante del asentamiento, solicita a la Unidad Especial “Regula tu Barrio” de Calderón, solicita que *“...muy comedidamente, se gestione, canalice y continúe con el proceso integral de regularización de nuestro asentamiento, a fin de lograr las tan anheladas escrituras individuales...”*.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – Calderón, procedieron a realizar la inspección “In Situ” el día 10 de junio de 2021, a las 14h00, 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 13 al 17 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.

2. NORMATIVA LEGAL Y TÉCNICA

2.1. Normativa Legal.

Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001)

“Artículo 3681.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados. - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos

Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

“Artículo 3692.- Tiempo de ocupación y porcentaje de consolidación.- *El tiempo de ocupación y consolidación de un asentamiento se determina bajo los siguientes parámetros:*

1. *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;*
2. *El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.”*

“Artículo 3695.- 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 3700.- Solicitud inicial.- *Para iniciar el trámite se deberá presentar una solicitud por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado con el siguiente contenido:*

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

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

- a. Documentos socio-organizativos:*
 - 1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o el organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.*
 - 2. Listado de socios de la organización social.*
- b. Documentos legales:*
 - 1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar.*
 - 2. Certificado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad, actualizado.*
 - 3. Facturas de pago de servicios básicos, en caso de existir.”*

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

- 1. Calificación inicial: una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario*

Comité Promejoras del Barrio San Nicolás

- se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. **Socio-Organizativo:** considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
 3. **Legal:** considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
 4. **Técnico:** considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios.”

2.2. Aspectos Técnicos.

- La OMS y UNICEF disponen del Programa Conjunto de Monitoreo del Abastecimiento de Agua y del Saneamiento (JMP, por sus siglas en inglés), donde se analiza lo siguiente:

Fuentes Mejoradas:

- Tubería, conexión que llega a la vivienda, parcela, jardín o patio.
- Tubería, conexión que llega a la propiedad vecina
- Grifos públicos
- Pozo entubado/de perforación
- Pozo excavado protegido
- Manantial protegido
- Agua lluvia

Fuentes No Mejoradas:

- Pozo excavado no protegido
 - Manantial no protegido
 - Carro con pequeño tanque / tonel
 - Agua distribuida por un vendedor (carro con un pequeño depósito/bidón) Camiones cisterna
 - Agua superficial (río, presa, lago, laguna, arroyo, canal, canal de irrigación) Agua embotellada /a.
- **Existen diversas formas de hacinamiento:** de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son conocidas, además, otras acepciones del concepto de hacinamiento: por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas. (Chapin, 1963; Iglesias de Ussel, 1993) o en relación con el aislamiento de las habitaciones, es decir, cuando el tránsito de un cuarto a otro requiere atravesar una tercera, aunque no se cumpla ninguna de las otras condiciones de hacinamiento (Iglesias de Ussel, 1993).
 - **CEPAL 2017**, menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

3. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

De conformidad al artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, se encuentra ubicado en la parroquia de Guayllabamba, perteneciente a la Administración Zonal Eugenio Espejo.

Tiempo de Existencia

De la inspección realizada “In Situ”, efectuada el 10 de junio 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 20 años de existencia y relacionando con la documentación ingresada al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron en su mayoría desde el año 1997 y 2000 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 80,56% se encuentran habitando por más de 5 años y el 19,44% menos de 5 años.

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada “In Situ” el 10 de junio de 2021 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 47,22%, información que se verificó de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 36 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 existen equipamientos cercanos y centro de salud 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 55,56% de los moradores cuentan con medidores individuales.
- El agua potable cubre al 61,11% de los moradores cuentan con medidores individuales.
- El sistema de alcantarillado cubre al 52,78% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 83,33%, bordillos 97,22% y aceras 88,89%.

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 60%
- Agua potable 60%
- Alcantarillado 60%
- Calzada 80%
- Bordillos 95%
- Aceras 85%

Población del asentamiento

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 151 habitantes en el predio denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás.

Datos del Asentamiento

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Eugenio Espejo
PARROQUIA:	Guayllabamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité Promejoras
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio San Nicolás
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Fernando Carrillo
NÚMERO DE LOTES:	36
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	20 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	47,22%
POBLACIÓN BENEFICIADA	151 aproximada

4.- ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:

En cumplimiento al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 urbanístico Metropolitano.

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, 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 el macrolote 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 de fraccionamiento aprobado 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 23,15% 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 22% de agua potable, 19% alcantarillado y 28% energía eléctrica; además, reflejan en un porcentaje que tienen medidores comunitarios, es decir, cuentan con el servicio pero no individualmente.

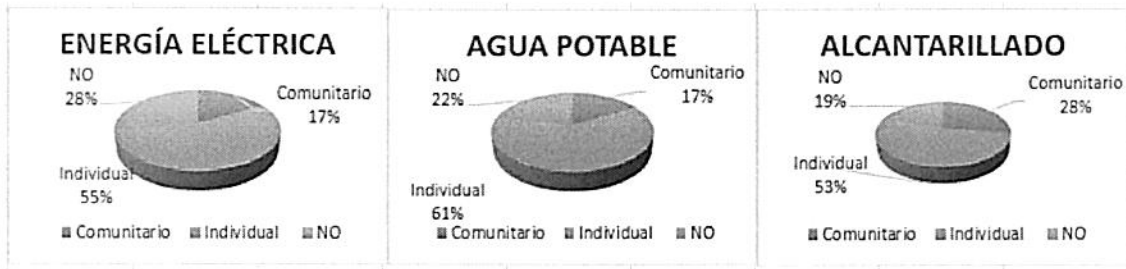


Figura 1. Servicios básicos en el AHHyC denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás

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 agua potable

Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidores comunitarios e individuales, presentando características de fuentes mejoradas; sin embargo, la cobertura es limitada y escasa en algunos lotes, 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 Promejoras del Barrio San Nicolás, del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 13,89% 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 10 de junio 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 Promejoras del Barrio San Nicolás, 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 55,56%, como también, el 47,22% 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 y 401 a 1000 dólares, ya que, en un 63,89% cuentan con un empleo y jubilados; y en un 5,56% 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.

5.- 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 47,22% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 63,89% tienen estabilidad laboral y el otro 36,11% 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.

6.- CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, 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 Promejoras del Barrio San Nicolás 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.

7.- ANEXOS

1. Documentación:

- Solicitud de Regularización del asentamiento de 10 de diciembre del 2020
- Copia de la directiva AD-HOC
- Listado de copropietarios.

2. Un cd con los resultados y el análisis respectivo (documento en Excel) de los datos estadísticos obtenidos de la encuesta efectuada.
3. Fotografías de inspección “*In Situ*”

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	01-02-2022	





Por un
Quito
Digno

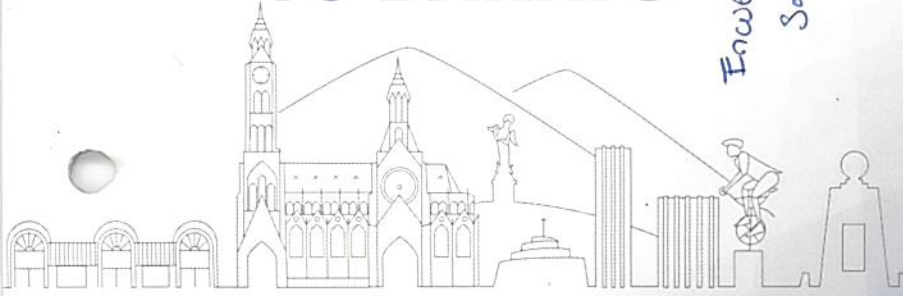
55
Cinuenta
y
cinco

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Unidad Especial

**REGULA
TU BARRIO**

Encuesta virtual
San Nicolás



DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA:	10 de junio de 2021	HORA DE VISITA:	14h00
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	San Nicolas		
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Eugenio Espejo		
PARROQUIA:	Guayllabamba		
NUMERO DE PREDIO:	5787660		
UBICACIÓN GEOREFERENCIAL /DIRECCIÓN:			
AÑO DE ASENTAMIENTO:	20		
POSIBLES BENEFICIARIOS:	151 aproximada		

DATOS SOCIO ORGANIZATIVO				
DATOS DE LA ORGANIZACIÓN (PERSONA JURÍDICA)				
TIPO DE ORGANIZACIÓN	COMITÉ	<input checked="" type="checkbox"/>	COOPERATIVA	<input type="checkbox"/>
			AD HOC	<input checked="" type="checkbox"/>
RUC:				
CONTACTO:				
REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Fernando Carrillo			
CÉDULA DE IDENTIDAD:	170329610-1			
DIRECCIÓN:				
TELEFONO:	09-98320313			
CORREO ELECTRÓNICO:				
Observación.-				

DATOS TÉCNICOS				
	CANTIDAD		SI	NO
NUMERO DE LOTES :	36	AREA VERDE:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UNIDADES DE VIVIENDA:	17	INFRAESTRUCTURA VIAL:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONSOLIDACION:	47,22	EQUIPAMIENTO COMUNAL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

EQUIPAMIENTOS CERCANOS			
	SI	NO	OBSERVACIONES
EDUCACIÓN:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
SALUD:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SEGURIDAD:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
RECREACIÓN :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
OTROS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

DATOS LEGALES		
PROPIEDAD DEL INMUEBLE		
	ITEM	OBSERVACION
TIPO DE DOCUMENTO DE PROPIEDAD:	ESCRITURA D/A	<input checked="" type="checkbox"/>
	PROMESA DE COMPRA VENTA	<input type="checkbox"/>
	DONACIÓN	<input type="checkbox"/>
	POSESIÓN EFECTIVA	<input type="checkbox"/>
	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	<input type="checkbox"/>
	OTROS	<input type="checkbox"/>
Observación.- tiene escrituras en derechos y acciones todos.		

INFRAESTRUCTURA DE LAS VIVIENDAS	
ITEM	DESCRIPCION

TIPO CONSTRUCCIÓN

casa de bloque, enlucido, techo de zinc, loza

Observación.- Pudo evidenciar que existen varias familias por lote.

SERVICIOS BÁSICOS			
	SI	NO	%
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA			
AGUA POTABLE	x		60%
ALCANTARILLADO	x		60%
ENERGÍA ELÉCTRICA	x		60%
CALZADA	x		80%
ACERAS	x		85%
BORDILLOS	x		95%
OTROS			
UN MEDIDOR/TOTALIZADOR			
JUNTA DE AGUA			
POZO SÉPTICO			
Observación.- un porcentaje de los moradores no pueden cubrir la canasta básica porque tienen inestabilidad			

NOMBRE(RESPONSABLE)	FIRMA
Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA UERB-AZCA	

INFORME DE PRE CALIFICACION
10 de junio de 2021

1. IDENTIFICACIÓN			
Nombre del Barrio:	San Nicolás		
Representante/Contacto	Sr. Fernando Castillo	Número Telefónico:	09-98320313
Administración Zonal:	Eugenio Espejo	Parroquia:	Guayllabamba
Fecha Inspección:	10 de junio de 2021	Número de Predio:	5787660
Zonificación:	A41 (A1002-25)	Uso de suelo:	(ARR)

2. ANTECEDENTES

El asentamiento ubicado en el Predio Nro. 5787660 referencial, en el sector Santa Ana que pertenece a la parroquia de Guayllabamba, Administración Zonal Eugenio Espejo.

El representante del barrio Sr. Fernando Castillo solicita a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Calderón se proceda a realizar una inspección de campo con la finalidad de realizar un análisis y verificar la factibilidad para ingresar en un proceso integral de regularización.

El personal de la UERB-AZCA el 14 de junio de 2021, acompañado de los representantes del predio se realiza la inspección en territorio.

3. NORMATIVA LEGAL

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

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

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

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

4.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

En base a los artículos 3689 y 3690 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y de la inspección de campo se determina los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la descripción de los moradores, información legal y la observación de la infraestructura la ocupación del inmueble tiene más de 5 años.
- Los moradores manifiestan poseer escrituras en derechos y acciones.
- El barrio consta de un macro lote donde se visualizan 17 viviendas habitables, las mismas que se distribuyen en los 36 lotes a fraccionar, presentando una consolidación del 47,22%.
- La vía principal es adoquinado y las secundarias son de tierra, en lo que tiene que ver con los servicios básicos cuenta con alcantarillado, agua potable, y; energía eléctrica en todo el predio.
- Durante el recorrido se socializó los requisitos necesarios para poder ingresar al proceso integral de regularización, como también se puntualiza que la regularización es un proceso voluntario en el cual los moradores (copropietarios) del macro lote evidencia la necesidad de ser fraccionado debido a las condiciones sociales y a la inseguridad jurídica existente, de igual forma se plantea la necesidad de trabajar en conjunto con la comunidad y brindar la asesoría social, legal y técnica.
- El macro lote con número de predio 5787660 referencial a nombre de SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA Y OTROS, mantiene una zonificación: A41 (A1002-25) con lotes mínimos de: 1000 m², la forma de ocupación del suelo es: (A) Aislada, presenta una clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural, con uso de suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural.

4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El asentamiento ubicado en el Predio 5787660 referencial de la parroquia de Guayllabamba, cumple con los requisitos iniciales necesarios para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial “Regula tu Barrio”, y conseguir con esto el proceso de legalización y tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.
- Por parte de la UERB-AZCA al manifestar que la regularización es un proceso voluntario, la unidad brinda el total compromiso con los moradores de continuar el proceso y colaboradora en asesoramiento en las tres fases: socio organizativo, legal y técnico de ser necesarios en un futuro.

RESUMEN PRECALIFICACIÓN	
SI CALIFICA	<input checked="" type="checkbox"/>
NO CALIFICA	<input type="checkbox"/>
OBSERVACIONES: Luego de entregar la información socio organizativa es procedente remitir la información que sea necesaria para el análisis legal de la UERB-AZCA	

Ing. Paulina Vela
Responsable Socio Organizativo



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLAS

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

El presente informe legal justifica 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 Comité Promejoras del Barrio San Nicolás, los mismos que cuentan con escrituras en la figura de derechos y acciones y cuentan 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), para los procesos de regularización de asentamientos humanos, conforme lo dispone el artículo 3688 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

“Artículo 3688.- Casos de aplicación. - El presente Título será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito (...)”

ANÁLISIS:

A. LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NUMERO TRES, situado en la parcelas San Nicolás, de la Hacienda Clemencia, de la parroquia Guayllabamba de este Cantón.-

El asentamiento humano de hecho y consolidado de acuerdo a la documentación legal proporcionada por los copropietarios se encuentra situado en el lote de terreno signado con el número tres, situado en la parcelas San Nicolás, de la Hacienda Clemencia, de la parroquia Guayllabamba de este Cantón, que fue adquirido por sus copropietarios con distintitos títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA GLOBAL

LINDERO NORTE:	Cooperativa Doña Ana, en longitud de setenta metros veinte centímetros;
LINDERO SUR:	Acequia Doña Ana, junto a Sitios Bajos y lote de la señora Clemencia Baca de Pérez en una longitud de setenta y dos metros cincuenta centímetros;

LINDERO ESTE:	Lotes de terreno números dos y siete del predio San Nicolás de la hacienda La Clemencia, que forman un solo cuerpo, antes de la señora Elsa Baca León y hoy de la señora Patricia Gallardo, en una longitud de doscientos metros;
LINDERO OESTE:	Lote número cuatro del predio San Nicolás, hacienda La Clemencia, de la señora Susana Baca de Mantilla, en una longitud ciento ochenta metros cincuenta centímetros;
SUPERFICIE TOTAL:	DOCE MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS;

De acuerdo al análisis legal el Asentamiento Humano se encuentra en copropiedad, a continuación, se expone el detalle de propietarios y títulos de propiedad en derechos y acciones, inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

1. Los cónyuges JOSE FERNANDO CASTILLO CORELLA y MARIA PRESENTACION VITERI CADENA.

EL SIETE PUNTO SEISCIENTOS VEINTE Y SEIS POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES; fincados, mediante compra a los cónyuges CESAR RENE MUÑOZ CAMINO y JULIA ADELA BARRERA SARMIENTO, según escritura pública otorgada ante la NOTARIA PRIMERA de QUITO con fecha 9 de Agosto del 2018, inscrita el cinco de septiembre del dos mil dieciocho.

2. Los cónyuges ANGEL MARIA GAIBOR PONCE y CECIA RUTH PAZMIÑO CHAVEZ.

EL TRES PUNTO OCHOCIENTOS VEINTE POR CIENTO DE Derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges CESAR RENE MUÑOZ CAMINO y JULIA ADELA BARRERA SARMIENTO, según escritura pública otorgada ante la notaria Primera de Quito, con fecha 18 de Julio del 2018, inscrita el veintiséis de julio del dos mil dieciocho.

3. MARIA ESTELA SUASNAVAS PERUGACHI, soltera.

EL SEIS PUNTO SEIS NUEVE UNO OCHO POR CIENTO (0. 6918%) de derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura pública otorgada el doce de octubre del dos mil diecisiete, ante el notario Quincuagésima del cantón Quito, doctora Martha Banderas Garrido, inscrita el seis de noviembre del dos mil diecisiete.

4. Los cónyuges MAURO BERNABE CAGUANA TORRES Y MARIA DE LOURDES BENAVIDES.

El SIETE PUNTO NUEVE POR CIENTO (7.9%) de derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges LUIS ROBERTO LIMA PANAMA Y ROSA GERARDINA NAULA CHUMBAY, según escritura pública otorgada el trece de julio del dos mil once, ante el notario SEXTO del cantón Quito, doctor Héctor Vallejo Espinosa, inscrita el siete de septiembre del dos mil once.

5. MARIA ESTELA SUASNAVAS PERUGACHI, soltera.

El 13.427135% de derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA y JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA, según escritura otorgada el cuatro de noviembre del dos mil cinco, ante el Notario Sexto del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinosa, inscrita el ocho de noviembre del dos mil cinco.

6. BLANCA MERCEDES LEMA GOMEZ, casada con RIGOBERTO GUSTAVO LOPEZ.

El VEINTE Y CINCO PUNTO CUARENTA Y CUATRO por ciento fincados mediante compra a los cónyuges SILVIA MARGOTH DAVILA CEVALLOS Y MARCELO VINICIO HERRERA MACHADO, según escritura pública otorgada el once de febrero del año dos mil, ante el Notario Décimo Sexto Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita el veinte y dos de febrero del dos mil.

7. NERVO WILLAN PLASCENCIA ORDOÑEZ, casado con NINFA NARCISA GUAILLAS PLASCENCIA.

El ONCE PUNTO CINCUENTA Y SEIS POR CIENTO de derechos y acciones, fincados mediante compra a transferencia hecha en su favor por parte de Segundo Carlos Almeida Hurtado, casado con la señora Matilde Minango Reinoso, según escritura pública otorgada el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Vigésimo Segundo Doctor Fabián Solano Pazmiño, inscrita el veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

8. Los cónyuges SEGUNDO GONZALO MALES SIGCHA y GLORIA ELIZABETH DORADO SANTACRUZ.

El TRES PUNTO NOVENTA Y NUEVE DIEZ Y OCHO POR CIENTO de derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges José Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, según escritura pública otorgada el once de febrero de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Sexto Doctor Héctor Vallejo Espinosa, inscrita el diez y nueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

9. Los cónyuges MILTON ANIBAL PRADO MONTENEGRO y DIGNA ESPERANZA SALAZAR.

El TRES PUNTO NOVENTA Y DOS TREINTA Y TRES POR CIENTO de derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges José Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, según escritura pública otorgada el veinte y dos de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante

el notario sexto doctor Hector Vallejo Espinosa e inscrita el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

10. Los cónyuges LUIS BERNARDO ULCUANGO CHOLCA y MARIA GUATEMAL QUINCHE.

EL TRES PUNTO NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO de derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges José Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, según escritura pública otorgada el veinte y dos de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el notario sexto doctor Héctor Vallejo Espinosa e inscrita el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

11. Los cónyuges LUIS ANTONIO NAULA CHUMBLAY y ESTER CECILIA CRIOLLO PANI.

EL SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO POR CIENTO de derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges José Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, según escritura pública otorgada el veinte y dos de diciembre de mil novecientos noventa y siete, inscrita el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

POSESIÓN EFECTIVA: Con fecha VEINTE Y CINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DOCE se inscribió el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Vigésimo Séptimo (27) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Fernando Polo Elmir, el doce de Septiembre del año dos mil doce (12-09-2012), mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes deja dos por la causante señora: ESTER CECILIA CRIOLLO PAÑI, en favor del señor: LUIS ANTONIO NAULA CHUMBLAY,/ en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal; y, de sus hijos: ROSA LUZMILA NAULA CRIOLLO, ANGEL EDUARDO NAULA CRIOLLO, LUIS MARIO NAULA CRIOLLO Y ESTHER YOLANDA NAULA CRIOLLO.- Dejando a salvo el derecho de terceros.

12. Los cónyuges SIXTO SANTIAGO SEGOVIA y MARIA CONCEPCION CADENA VIZCAINO.

EL TRES PUNTO NOVECIENTOS VEINTE Y TRES POR CIENTO de derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges JOSE SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura pública otorgada el veinte y dos de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el notario Sexto doctor Héctor Vallejo Espinosa e inscrita el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y siete.-----

ACLARATORIA DE PROPIEDAD: con fecha treinta de septiembre del dos mil se presentó la Protocolización de la RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENO NO. 0603/2013, dictado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración General, del CINCO DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE protocolizada, el VEINTE Y CUATRO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, ante el Notario VIGESIMO SEGUNDO del cantón Quito, Doctor Fabián Solnado. Relativa de propiedad de

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA Casado y otros lote de terreno signado con el número tres situado en la parroquia GUAYLLABAMBA. Diferencia de Área 313.87 m², en menos, repertorio: 84191.

GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO: Bajo repertorio 21201, del Registro de Hipotecas y con fecha PRIMERO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, se halla inscrita la escritura pública del nueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Doctor Jaime Andrés Acosta Holgín, Notario Vigésimo Octavo Interino de la cual consta que: Comparecen los señores ELSA LUISA GENOVEVA BACA LEON por sus propios derechos, y los cónyuges señores JULIO ENDERA Y MARIA TERESA BACA DE ENDARA por sus propios derechos, y otros, en forma libre y voluntariamente constituyen SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO, en los siguientes términos: ingreso a la carretera Quinta de Cayambe por los terrenos que se encuentra indivisos y que pertenecen a los hermanos BACA LEON, en ciento veinte metros en sentido nor-occidente en el mismo sentido en ciento diez y ocho metros sector denominado sitios bajos, por el lote identificado con el número UNO de propiedad de María Teresa Baca de Endara siguiendo hacia el no-oriente, en ciento diez metros, por el lote identificado con el número de propiedad de Elsa Baca León siguiendo en forma irregular, por los lotes de terrenos identificados con los números TRES, de los sitios bajos, y uno de San Nicolás, en doscientos continuando lote con Propiedad noventa por los el lote y cinco metros, sitios número bajos con cuatro el de Clemencia Baca León, en sentido oriente occidente, con identificados ingresos con los para los lotes números dos siete de Elsa Baca, y lote tres de Clemencia Baca, en el sitio denominado San Ni colas, ingresando a los Predios denominados San Nicolás, por el número cuatro de Propiedad de Susana Baca de Mantilla, en ochenta metros, siguiendo el mismo sentido, por el lote número cinco de María Teresa Baca, en cincuenta metros terminado en el lote identificado con el número seis en cinco metros, Servidumbre que se constituye tres metros de una faja de ancho, por terreno de novecientos sesenta metros de largo

NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.

OBSERVACIONES:

Se cede una franja de terreno de seis metros de ancho por un largo de más o menos noventa y dos metros, junto a la acequia "Doña Ana" del terreno número cuatro de propiedad llamado Sitios Bajos, que servirá de entrada al lote número tres e Q San Nicolás, motivo de esta venta existe un camino vehicular, desde el sur, donde está la acequia de "Doña Ana" hasta el norte, colindante con la cooperativa Doña Ana y por lindero interno sigue el camino hacia los lotes cuatro, cinco y seis de San Nicolás. Este terreno tiene derecho agua de riego.

Los gravámenes detallados en el presente informe legal han sido socializados a la comunidad, enfatizando que serán considerados fundamentalmente dentro del proceso de partición administrativa (Pos-ordenanza), para efectos de NO ADJUDICACIÓN.

B. LOTES NÚMEROS: CUATRO, CINCO y SEIS, del predio San Nicolás, Hacienda la Clemencia, situado en la Parroquia GUAYLLABAMBA de este cantón.

El asentamiento humano de hecho y consolidado de acuerdo a la documentación legal proporcionada por los copropietarios se encuentra situado en los lotes de terreno signados con los números CUATRO, CINCO y SEIS, del predio San Nicolás, Hacienda la Clemencia, situado en la Parroquia GUAYLLABAMBA de este cantón, que fue adquirido por sus copropietarios con distintivos títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA GLOBAL

LINDERO NORTE:	Con calle pública;
LINDERO SUR:	Con acequia Doña Ana;
LINDERO ESTE:	Con varios propietarios;
LINDERO OESTE:	Con acequia;
SUPERFICIE TOTAL:	TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS;

De acuerdo al análisis legal el Asentamiento Humano se encuentra en copropiedad, a continuación, se expone el detalle de propietarios y títulos de propiedad en derechos y acciones, inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

1. MARIA ESTELA SUASNAVAS PERUGACHI, soltera.

EL QUINCE PUNTO CUARENTA Y UNO CERO UNO POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES sobrantes, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura pública otorgada el doce de octubre del dos mil diecisiete, ante el notario Quincuagésima del cantón Quito, Doctora. Martha Banderas Garrido e inscrita el seis de noviembre del dos mil diecisiete.

2. Los cónyuges SEGUNDO RAMIRO HERRERA HERRERA y MARIA ELENA BURI TENE.

EL CUATRO PUNTO CERO OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES POR CIENTO (4,0863%) de los derechos y acciones, mediante compra a MARIA FERNANDA PAREDES VASQUEZ, casada, según escritura pública otorgada el diez de octubre del dos mil trece, ante la Notaria SEGUNDA del cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor, inscrita el ocho de noviembre del dos mil trece.

3. PAOLA KARINA HIDALGO MAFLA, soltera.

EL DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO 2.5381% de los derechos y acciones fincados, mediante compra a los cónyuges PEDRO JAVIER HIDALGO OLEAS e IVONE ROSA AMADA BUSTAMANTE GUAYCHA, según escritura pública otorgada el cinco

de junio del dos mil nueve, ante el Notario Tercero Suplente del cantón Quito, Doctor Germán Flor Cisneros e inscrita el diecisiete de junio del dos mil nueve.

4. Los cónyuges GUSTAVO PAVEL HIDALGO VALDOSPINOS y AIDA LUCIA MAFLA PAZMIÑO.

El CINCO PUNTO CERO SETECIENTOS SESENTA Y DOS POR CIENTO (5,0762), de los derechos y acciones, mediante compra a PABLO MIGUEL QUIROLA JARAMILLO, divorciado, según escritura pública otorgada el ocho de noviembre del dos mil siete, ante el Notario Tercero del cantón Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado inscrita el veintiuno de noviembre del dos mil siete.

5. JOSE FERNANDO CASTILLO CORELLA y MARIA PRESENTACION VITERI CADENA.

El DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO, de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges ANA INES BARRERA SARMIENTO y HUGO BOLIVAR VILLACIS ANCHALUISA, según escritura pública otorgada el treinta y uno de mayo del dos mil seis, ante el Notario Sexto del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinoza e inscrita el tres de julio del dos mil seis.

6. MARIA PRESENTACION VITERI CADENA, casada con JOSÉ FERNANDO CASTILLO CORELLA.

El DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO de derechos y acciones, Mediante compra a ANGELICA LILIANA MUÑOZ BARRERA, casada, según la escritura pública otorgada el dieciséis de febrero del dos mil seis, ante el Notario Sexto del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita el diez y siete de marzo del dos mil seis.

7. ABSALON VALENZUELA ERDULFO, por sus propios derechos, de estado civil casado, con disolución de la sociedad conyugal que mantiene con la señora Berenice Myriam Araujo Flores.

El dos punto quinientos cuarenta por ciento (2.540%) de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges Guido Byron Orellana Sanchez y Soña orfa de Lourdes Valenzuela, según escritura celebrada el diez de febrero del dos mil cinco, ante el notario Trigésimo segundo del cantón quito, Doctor Ramiro Dávila silva, inscrita el catorce de marzo del dos mil seis.

POSESIÓN EFECTIVA: Con fecha de Inscripción: 22 de Mayo de 2019, Nro. Inscripción: 2443, Fecha de Repertorio: 21 de Mayo de 2019, Nro. de Repertorio: 2019041003, se inscribe el acta notarial de POSESIÓN EFECTIVA, celebrada ante la NOTARIA NOVENA de QUITO, el 16 de Mayo del 2019, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por causante señor: ERDULFO ABSALON VALENZUELA en favor de su cónyuge sobreviviente señora: VERONICA MYRIAM ARAUJO FLORES, disuelta de la Sociedad Conyugal mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Primero del Cantón Santo Domingo de los Colorados, el 02 de septiembre del 2003.- Dejando a salvo el derecho de terceros.

8. Los cónyuges señores KLEBER MAURILLO HURTADO CHANATASHI Y MARIA ISABEL TARAPUES FIGUEROA.

EL DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES OCHENTA Y UNO POR CIENTO de derechos y acciones, fincados mediante compra a los cónyuges señores FERMIN RIGOBERTO PARDO ESCALERAS Y MIRIAM DEL CARMEN TOMALO SANDOVAL, según escritura pública otorgada el VEINTE Y NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CINCO, ante el Notario CUARTO del cantón Quito, Doctor Jaime Aillón Albán inscrita el dieciséis de febrero del dos mil seis.

9. Los cónyuges SEGUNDO GABRIEL CELI y PAQUITA CLEMENCIA PEREZ JIMENEZ.

EL DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO de Derechos y Acciones, mediante compra a La Señora LUZ GERARDINA CRIOLLO PAÑI, casada por sus propios derechos, y como mandataria de su cónyuge el señor CARLOS DELICIO MATUTE NIEVES, según escritura pública otorgada el veinte y ocho de octubre del dos mil cinco, ante el Notario SEXTA del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinosa e inscrita el dieciséis de diciembre del dos mil cinco.

POSESIÓN EFECTIVA: Bajo repertorio 16798, del registro de sentencias varias y con fecha tres de marzo del dos mil once, inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Décimo Octavo (18) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Enrique Díaz Ballesteros, el veintiocho de Febrero del año dos mil once, (28-02-2011) mediante el cual se concede la POSESIÓN EFECTIVA proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: SEGUNDO GABRIEL CELI, en favor de la peticionaria señora: PAQUITA CLEMENCIA PEREZ JIMENEZ, en calidad de cónyuge sobreviviente.- Dejando a salvo el derecho de terceros.

10. MARIA ESTELA SUASNAVAS PERUGACHI, soltera.

EL SEIS PUNTO OCHENTA Y CINCO SETENTA Y OCHO SESENTA Y NUEVE SIETE POR CIENTO de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura otorgada el cuatro de noviembre del dos mil cinco, ante el Notario SEXTO del cantón Quito, Doctor Héctor Vallejo Espinosa, inscrita el ocho de noviembre del dos mil cinco.

11. FRANCISCO MIGUEL GUZMAN CASTRO, soltero, por quien estipulan sus padres Eliseo Francisco Guzmán Bastidas y Francisca Rosario Castro Caiza.

EL DOS PUNTO QUINIENTOS TREINTA Y OCHO POR CIENTO de derecho y acciones, mediante compra a los cónyuges FERNANDO PATRICIO UZCATEGUI ALTAMIRANO y HERMINIA DEL CONSUELO JIMENEZ SALAZAR, según escritura otorgada el ocho de junio del dos mil cuatro, ante el notario doctor Héctor Vallejo, inscrita el dieciocho de junio del dos mil cuatro.

12. Los cónyuges JULIO ANIBAL ORTIZ BAEZ y MARIA MATILDE SUAREZ ROSAS.

El DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES OCHENTA Y UNO POR CIENTO (2.5381%) fincados mediante compra a los cónyuges ELENA BEATRIZ POMBOSA GOMEZ y VICTOR OSWALDO GUTIERREZ NAULA, según consta de la escritura otorgada el veinte y siete de mayo del dos mil cuatro, ante el Notario Séptima del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostroza, inscrita el diez y ocho de junio del año dos mil cuatro.

13. SUSANA DEL PILAR MORALES IMBACUAN, a nombre y estipulando a favor del señor EDGAR FIDEL MORALES IMBACUAN, soltero.

El CINCO PUNTO CERO SETECIENTOS SESENTA Y DOS POR CIENTO de los derechos y acciones fincados mediante compra al señor VICENTE CORDERO CUENCA CUENCA, viudo, según escritura pública otorgada el quince de agosto del dos mil dos, ante la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito, Doctora Cecilia Rivadeneira Rueda, inscrita el veinte y nueve de agosto del dos mil dos.

14. Los menores VANESSA ESTEFANIA y CARLOS DOUGLAS CORRALES ALLAUCA, estipulando en su favor la señora Graciela Yolanda Allauca Armas.

El DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO, mediante compra a los cónyuges PATRICIO RAFAEL SANGACHE VILLAFUERTE y DANNI YOLANDA CABRERA LOAIZA, según la escritura pública otorgada el veinte y dos de abril del dos mil dos, ante el Notario SEPTIMO del cantón Quito, Doctor Luis Vargas Hinostroza, inscrita el veinte de junio del dos mil dos.

15. MAXIMILIANO HERIBERTO BALSECA GRANJA.

El CINCO PUNTO QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO POR CIENTO de los derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y OLIMPIA PERUGACHI, según escritura pública otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el notario sexto doctor Héctor Vallejo e inscrita el once de octubre del dos mil.

16. Los cónyuges ORLANDO ROMAN ARMAS FUENTES y MARCELA ZAMORA VEGA.

El DOS PUNTO CINCO SEIS OCHO CINCO TRES POR CIENTO, fincados mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura pública otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el notario sexto Doctor Héctor Vallejo Espinoza e inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

17. JOSE JULIO HEREDIA VILCACUNDO, soltero.

UNO PUNTO DOS TRES TRES SEIS POR CIENTO, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA según escritura pública otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario Sexto Doctor Héctor Vallejo Espinoza e inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

18. Los cónyuges CLEMENTE JIMENEZ DUQUE y CARMEN GUADALUPE ULLOA POMBOSA.

EL CUATRO PUNTO QUINIENTOS DIEZ Y OCHO POR CIENTO de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges José María Suasnavas Lema y María Olimpia Perugachi Simbaña, según escritura celebrada el veinte y ocho de Abril del dos mil, ante el Notario doctor Héctor Vallejo, inscrita el treinta y uno de Mayo del dos mil.

19. Los cónyuges LUIS ALFONSO PEREZ LOPEZ Y FABIOLA CESPEDES NUÑEZ.

EL CINCO PUNTO SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO POR CIENTO de derechos y acciones fincados mediante compra a LOS cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y OLIMPIA PERUGACHI, según escritura pública otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario Sexto doctor Gonzalo Román Chacón e inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

POSESIÓN EFECTIVA: Fecha de Inscripción: 23 de Julio de 2019, Nro. de inscripción: 3500, Fecha de repertorio: 22 de Julio de 2019, Nro. de repertorio: 2019059142, se inscribió el acta notarial de posesión efectiva, celebrada ante la Notaria Décima Octava de Quito, el 5 de Junio del 2019, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por la causante señora: FABIOLA CESPEDES NUÑEZ en favor de sus hijas: MIREYA ELIZABETH PEREZ CESPEDES y MARLENE GIOVANNA PEREZ CESPEDES; y, el señor: LUIS ALFONSO PEREZ LOPEZ, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal. Dejando a salvo el derecho de terceros.

20. ROSA LUZMILA PEPINOS NAVARRETE, soltera.

EL DOS PUNTO CINCO TRES OCHO UNO POR CIENTO, de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y OLIMPIA PERUGACHI según escritura pública otorgada el VEINTIOCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL, ante el notario SEXTO, Doctor Héctor Vallejo Espinoza e inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

POSESION EFECTIVA: Con fecha veinte y siete de febrero del dos mil catorce, se inscribió el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante la Notaria Trigésima Primera (31) del Distrito Metropolitano de Quito, doctora Mariela Pozo Acosta, el quince de Enero del año dos mil catorce (15-01-2014), mediante el cual se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por la causante señora: ROSA LUZMILA PEPINOS NAVARRETE, en favor de sus hijos: OSCAR RENE PEPINOS y MONICA PATRICIA PEPINOS.

21. Los cónyuges MANUEL BENJAMIN MOROCHO LATA y GLORIA AZUCENA DIAZ GRANDA.

El DOS PUNTO CINCO TRES OCHO UNO POR CIENTO de derechos y acciones, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y OLIMPIA PERUGACHI según escritura pública otorgada el veintiocho de abril del año dos mil, ante el notario Sexto, Doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

22. Los cónyuges SEGUNDO GASTÓN OCAÑA ESCOBAR Y LUZ MARÍA ZAMBRANO.

El DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO (2.5381%) de derechos y acciones, Mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según la escritura se otorgó el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario SEXTO de este Cantón, Doctor HECTOR VALLEJO ESPINOZA, inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

23. Los cónyuges GILBERTO EUGENIO VILLACIS ESCOBAR Y CARMITA PAEZ CUENCA.

DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO (2.5381%) de los derechos y acciones fincados Mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según la escritura se otorgó el VEINTE Y OCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL, ante el Notario SEXTO de este Cantón, Doctor Hector Vallejo Espinosa, inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

POSESION EFECTIVA: Con fecha diecisiete de diciembre del dos mil quince, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Primero (1) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Jorge Machado Cevallos, el veinte y seis de Noviembre del año dos mil quince, (26-11-2015), mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: GILBERTO EUGENIO VILLACIS ESCOBAR en favor de sus hijos señores: DARIO PAUL VILLACIS PAEZ, YOLANDA DEL CARMEN VILLACIS PAEZ y XAVIER EDUARDO VILLACIS PAEZ dejando a salvo el derecho que le corresponde a la señora CARMITA YOLANDA PAEZ CUENCA, e calidad de cónyuge sobreviviente y de terceros.

24. MARIA ROSARIO CORDOVA RAMIREZ.

El DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO de los derechos y acciones fincados mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y OLIMPIA PERUGACHI, según escritura otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario Sexto doctor Gonzalo Roman Chacón, inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

25. Los cónyuges LUIS BERNARDO ULCUANGO CHOLCA Y MARÍA FLORINDA GUATEMAL.

EL DOS PUNTO CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UNO POR CIENTO (2.5381) DE DERECHOS Y ACCIONES, fincados mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA según escritura pública otorgada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario SEXTO de este Cantón, Doctor HECTOR VALLEJO ESPINOZA.

26. DIGNA ESPERANZA SALAZAR CHALAPUD, casada con MILTON PRADO.

EL CINCO PUNTO SETECIENTOS SESENTA Y DOS POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES fincados, mediante compra a los cónyuges JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA, según escritura celebrada el veinte y ocho de abril del año dos mil, ante el Notario Sexto Doctor Héctor Vallejo Espinoza, inscrita el treinta y uno de mayo del dos mil.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS: Con fecha tres de julio del dos mil catorce se presentó la primera copia de la Resolución Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno, N°.0611/2013, otorgada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración General, el CINCO DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, Protocolizada el VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, ante el Notario VIGESIMO SEGUNDO del cantón Quito, Relativa de propiedad de SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA Casado y otros los Lotes números CUATRO, CINCO y SEIS situado en la parroquia GUAYLLABAMBA. Diferencia de área de 1.556.36m2 en menos.

GRAVÁMENES Y OBSERVACIONES:

DEMANDA: A fojas 120, número 80, bajo repertorio 5074, del Registro de Demandas con fecha treinta de enero de mil novecientos noventa y ocho, se inscribe la demanda de amparo y tenencia del inmueble, por orden del Señor Juez Quinto de lo Civil de Pichincha (juicio 42-98) en auto de veinte y ocho de enero de mil novecientos noventa y ocho que sigue JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA Y SRA. MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA DE SUASNAVAS, en contra de JUAN BAEZ MEDRANO.

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO: A fojas 2057 número 2633, repertorio 21201, del Registro de Hipotecas con fecha PRIMERO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, se halla otorgada inscrita la el nueve escritura de mayo novecientos noventa y cuatro, pública de mil ante el Notario Doctor Jaime Andrés Acosta Holgín, Notario Vigésimo Octavo Interino de la cual consta que: Comparecen los señores ELSA LUISA GENOVEVA BACA LEON por sus propios derechos, y los cónyuges señores JULIO ENDERA Y MARIA TERESA BACA DE ENDARA por sus propios derechos, y otros, en forma libre y voluntariamente constituyen SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO, en los siguientes términos: ingreso a la carretera Quinta de Cayambe por los terrenos que se encuentra indivisos y que pertenecen a los hermanos BACA LEON, en ciento veinte metros en sentido nor-occidente en el mismo sentido en ciento diez y ocho metros sector denominado sitios bajos, por el lote identificado con el número UNO de propiedad de María Teresa Baca de Endara siguiendo hacia el no-oriente, en ciento diez metros, por el lote identificado con el número de propiedad de Elsa Baca León siguiendo en forma irregular, por los lotes de terrenos identificados con los números TRES, de los sitios bajos, y uno de San Nicolás, en

doscientos continuando lote con Propiedad noventa por los el lote y cinco metros, sitios número bajos con cuatro el de Clemencia Baca León, en sentido oriente occidente, con identificados ingresos con los para los lotes números dos siete de Elsa Baca, y lote tres de Clemencia Baca, en el sitio denominado San Nicolas, ingresando a los Predios denominados San Nicolás, por el número cuatro de Propiedad de Susana Baca de Mantilla, en ochenta metros, siguiendo el mismo sentido, por el lote número cinco de María Teresa Baca, en cincuenta metros terminado en el lote identificado con el número seis en cinco metros, Servidumbre que se constituye tres metros de una faja de ancho, por terreno de novecientos sesenta metros de largo.

NO ESTA HIPOTECADO, EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.


OBSERVACIÓN:

Los gravámenes detallados en el presente informe legal han sido socializados a la comunidad, enfatizando que serán considerados fundamentalmente dentro del proceso de partición administrativa (Posordenanza), para efectos de NO ADJUDICACIÓN.

CONCLUSIONES:

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.

La información plasmada en el presente informe se la obtuvo de conformidad con las copias simples de las escrituras públicas que constan en el expediente, justificándose el 100% de las propiedades y de los certificados de gravámenes emitidos por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ab. Darwin Aguilar RESPONSABLE LEGAL	08/02/2022	

INFORME TÉCNICO N° 01-UERB-AZEE-2022**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL
DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLAS**

CABIDAS Y LINDEROS DE LOTE POR LOTE

FECHA: 22 de Diciembre de
2021**1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:**

NOMBRE DEL AHHC:	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLAS	ÁREA TOTAL	50.663,08 m ² - 1.047,72 m ² REF.
N° de Predio :	5787653 REF.	Clave Catastral:	14628 02 018 REF.
Administración Zonal:	EUGENIO ESPEJO	Parroquia:	GUAYLLABAMBA

2.- INFORME TÉCNICO:

Verificación del 100% de cabidas y linderos de lote por lote en campo	CUMPLE
Verificación del 100% de cabidas y linderos de áreas verdes y espacio comunal en campo	CUMPLE
Verificación de la concordancia del borde superior de quebradas y taludes del plano entregado por la DMC con la realidad en campo	NO APLICA
Verificación en campo de anchos de vías y pasajes 100%	CUMPLE
Verificación de que ningún lote planteado en la trama urbana tenga más del 45° de pendiente	CUMPLE

3.- OBSERVACIONES GENERALES

La revisión de las cabidas, linderos, verificación de ancho de vías y pasajes, verificación que ningún lote planteado en la trama urbana tenga más del 45° de pendiente se realiza a través de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio".

4.- NOTAS:

1. Este informe no significa aprobación o legalización alguna
2. La información complementaria del proyecto es de exclusiva responsabilidad del profesional proyectista.
3. Este informe no representa título legal alguno.
4. Cualquier alteración a este informe lo anulará.

Este informe tiene validez únicamente con la firma del Responsable Técnico de la UERB - AZCA.

NANCY
GABRIEL
A ARMAS
PORTILLA
Arq. Gabriela Armas
RESPONSABLE TÉCNICO
UERB - AZCA

REPLANTEO VIAL

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1311-O

Quito, D.M., 22 de septiembre de 2021

Asunto: Informe Técnico de replanteo vial y afectaciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: San Nicolas.

Señor Abogado
Paúl Gabriel Muñoz Mera
Director de la Unidad Especial
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

En atención a su Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1231-O de 27 de agosto de 2021, por medio del cual solicita:

"(...) se adjunta las escrituras del fraccionamiento inicial de los lotes mencionados, los informes de regulación metropolitana de los predios globales No. 5147957 y 5147960, escrituras en derechos y acciones; cabe indicar que el asentamiento ya fue regularizado en el año 2013 con Ordenanza No. 0389 y cuentan con números de predios individuales, actualmente el macrolote conformado por 36 lotes individuales ingresa a un nuevo proceso de regularización ya que la Ordenanza No. 0389 se encuentra caducada, por lo anteriormente expuesto, y en consideración de que el barrio "San Nicolas" se encuentra inmerso dentro del proceso de regularización, solicito muy gentilmente se remita la información mencionada, a fin de continuar con lo pertinente al proceso de regularización".

En correspondencia a su solicitud adjunto al presente sírvase encontrar el Informe Técnico de Replanteo Vial N° DGT-UTYV-RV-2021-151, elaborado por el Ing. Fernando Rodríguez, analista/técnico de la Unidad de Territorio y Vivienda.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeon
DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO (E)

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1231-O

Anexos:

- 2. ESCRITURAS SUBDIVISION SAN NICOLAS_compressed.pdf
- 1. IRM PREDIOS MACRO 5147957-5147960 - SAN NICOLAS.pdf
- INFORME LEGAL San Nicolas de Guayllabamba.pdf
- 3. SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES A1_compressed.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1311-O

Quito, D.M., 22 de septiembre de 2021

- 3.1 SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES B2_compressed.pdf
- 3.2 SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES C3_compressed.pdf
- 3.2 SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES D4_compressed.pdf
- 3.3 SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES E5_compressed.pdf
- 3.3 SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES F6_compressed.pdf
- 3. SAN NICOLAS ESCRITURAS DERECHOS Y ACCIONES G7_compressed.pdf
- 5787650-sello.pdf
- 5787653-sello.pdf
- PREDIOS INDIVIDUALES - SAN NICOLAS.pdf
- ORDM 0389 - BARRIO SAN NICOLÁS - ASENTAMIENTO.pdf
- SAN NICOLAS FINAL 11-2012.dwg
- I-T-R-V-Nº DGT-UTYV-RV-2021-151-SAN NICOLAS-signed.pdf

Copia:

Señora Arquitecta
 Lucy Verónica Pérez Córdova
Jefa de Territorio y Vivienda

Señora
 María del Pilar Vallejo Vasconez
Servidor Municipal 6a

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JOSE FERNANDO RODRIGUEZ ARMAS	jfra	AZEE-UTYV	2021-09-16	
Revisado por: LUIS RODOLFO ANDRADE BALDEON	LRAB	AZEE-DGT	2021-09-22	
Revisado por: Lucy Verónica Pérez Córdova	lp	AZEE-UTYV	2021-09-16	
Aprobado por: LUIS RODOLFO ANDRADE BALDEON	LRAB	AZEE-DGT	2021-09-22	



 ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO	UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	CÓDIGO: N° DGT-UTYV-RV-2021-151
	INFORME TÉCNICO REPLANTEO VIAL	

ANTECEDENTES

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1231-O del 27 de agosto de 2021, mediante el cual solicita el Informe técnico de Replanteo Vial y afectaciones del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "San Nicolás", ubicado en el Sector San Nicolás, Parroquia Guayllabamba.

Al respecto me permito informar que, revisado la documentación adjunta al expediente, las escrituras, el mapa PUOS-V2 que contiene la categorización y dimensionamiento vial así también el levantamiento topográfico georeferenciado presentado, con lo cual se determina lo siguiente:

DATOS TECNICOS

CALLE 20 DE SEPTIEMBRE: Ancho transversal 10.00m, la referencia de la línea de fábrica será a 5.00m del eje de la calle existente, de acuerdo a estos datos el predio NO tiene afectación.

Elaborado por:



**Ing. Fernando Rodríguez
Técnico de la Unidad de Territorio y Vivienda.**

Acción	Nombre	Siglas Responsable	Fecha
Elaborado por:	José Fernando Rodríguez Armas	jfra	2021-09-16
Revisado por:	Lucy Verónica Pérez Córdova	lp	2021-09-16

NOMENCLATURA VIAL

Oficio Nro. 0403-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 06 de abril de 2022

Asunto: Respuesta a informe de nomenclatura vial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "SAN NICOLAS".

Señor Magíster
Edwin Rogelio Echeverría Morales
Director Ejecutivo
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un atento saludo, me permito hacer referencia al Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0598-O, de fecha 23 de marzo de 2022, mediante el cual se solicita lo siguiente "(...) *se sirva disponer a quien corresponda, emita la ratificación o rectificación del informe de designación de nomenclatura de la vías del siguiente asentamiento humano de hecho y consolidado (...)*".

De acuerdo a lo establecido en el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, en su Capítulo I: Normas para la Nomenclatura, cuyo cuerpo legal señala lo siguiente:

"(...) Artículo 2329.- Competencia. - La Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, como responsable de la administración del registro administrativo de nomenclatura, será la competente para aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente capítulo (...)".

"(...) Artículo 2336.- Identificación de las vías longitudinales. - Las vías longitudinales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje longitudinal 1. Las que se ubiquen al Oriente del eje 1 se identificarán con la letra E y el código numérico correspondiente, y, las ubicadas al Occidente del eje 1 se identificarán por la letra Oe y el código numérico correspondiente (...)".

"(...) Artículo 2337.- Identificación de las vías transversales. - Las vías transversales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje transversal 1. Las que se ubiquen al Norte del eje 1 se identificarán con la letra N y el código numérico correspondiente, y las que se ubiquen al Sur del eje 1 se identificarán con la letra S y el código numérico correspondiente (...)".

Oficio Nro. 0403-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 06 de abril de 2022

“(...) Artículo 2338.- Identificación de las vías locales, secundarias, pasajes vehiculares y peatonales longitudinales y transversales. - Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinal y transversal. En los casos que no pueda cumplirse esta numeración, se añadirá un sufijo en orden alfabético al código alfanumérico asignado a la vía inmediatamente anterior, en el sentido de la numeración (...)”.

“(...) Artículo 2341.- Identificación de las vías locales, pasajes peatonales y vehiculares longitudinales y trasversales y escalinatas. - Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinales y transversales. Estas vías podrán ser identificadas además por nombres representativos (...)”.

“(...) Artículo 2344.- En el caso de que se opte por la denominación de personajes, ésta constituirá un homenaje póstumo, será en reconocimiento de actos meritorios, verificables y reconocidos, de valor, solidaridad y entrega más allá del comportamiento normal esperado y estricto cumplimiento del deber ser, por lo cual las propuestas de nombres deberán justificarse adecuadamente (...)”.

Con este antecedente, de acuerdo al plano en archivo digital anexo al oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0598-O, adjunto se remite el plano actualizado en formato digital (*.pdf), que corresponde a la de designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado: “SAN NICOLAS”.

Es importante indicar que; de acuerdo a la normativa vigente, cada vía debe llevar una codificación propia basada en el modelo integrado de nomenclatura del Distrito Metropolitano de Quito, por ende, de existir modificación en el número de vías asociadas al mencionado asentamiento, las mismas deben ser remitidas a esta dependencia para la actualización respectiva y modificación de la nomenclatura vial de ser el caso.

Esperando que la información proporcionada ayude al cumplimiento de los objetivos planteados, me suscribo.

Atentamente,

Oficio Nro. 0403-EPMMOP-GP-2022-OF

Quito, D.M., 06 de abril de 2022

Documento firmado electrónicamente

Arq. Hidalgo Aurelio Nuñez Lucio
GERENTE DE PLANIFICACIÓN
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - GERENCIA DE PLANIFICACIÓN

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-0598-O

Anexos:

- Requerimiento Unidad Especial Regula tu Barrio.
- Plano designación de nomenclatura vial.

Copia:

Señor Magíster
Diego Fernando Perez Vasco.
Director de Proyectos (E)
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - DIRECCIÓN DE PROYECTOS

Señora Licenciada
Julia Edith Cadena Pineda
Asistente de Ejecucion de Procesos
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - GERENCIA DE PLANIFICACIÓN

Señora Ingeniera
Maria del Carmen Hidrovo Ortiz
Asistente de Ejecucion de Procesos 2
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS - UNIDAD DE INFORMACION GEOGRAFICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Rocio Elizabeth Chanatasig Pala	rc	EPMMOP-GP-DP-UIG	2022-04-05	
Revisado por: Diego Fernando Perez Vasco.	DP	EPMMOP-GP-DP	2022-04-05	
Aprobado por: Hidalgo Aurelio Nuñez Lucio	HN	EPMMOP-GP	2022-04-06	



Firmado electrónicamente por:
HIDALGO AURELIO NUNEZ LUCIO



Oficio Nro. 0198-EPMMOP-GP-2021-OF

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

Asunto: Respuesta informe de nomenclatura vial del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado: "San Nicolas".

Señor Abogado
Paul Gabriel Muñoz Mera
Director de la Unidad Especial Regula Tu Barrio
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0267-M de 10 de febrero de 2021, mediante el cual se solicita lo siguiente "(...) se emita el informe de designación de nomenclatura de las vías (...)")

Con este antecedente, y en base a la Resolución No. 018-GG, de 12 de junio de 2017, en la cual se expide el Reglamento de delegación de funciones administrativas y de firmas para documentos oficiales de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se remite la información solicitada, con el siguiente detalle:

- Plano actualizado en formato digital (*.pdf), que corresponde a la designación de nomenclatura vial del asentamiento humano de hecho y consolidado "San Nicolás".

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Andrés López Jaramillo
GERENTE DE PLANIFICACIÓN

Referencias:
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0267-M

Oficio Nro. 0198-EPMMOP-GP-2021-OF

Quito, D.M., 22 de febrero de 2021

Anexos:

- Oficio requerimiento Unidad Regula tu Barrio
- Plano designación nomenclatura vial

Copia:

Señor Magíster
 Ramiro Alejandro Cordova Vivanco
Director de Proyectos

Señora Ingeniera
 Lorena del Carmen Izurieta Zaldumbide
Jefe de la Unidad de Información Geográfica

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Rocío Elizabeth Chanatasig Pala	rc	EPMMOP-DP-UIG	2021-02-22	
Revisado por: Lorena del Carmen Izurieta Zaldumbide	LI	EPMMOP-DP-UIG	2021-02-22	
Aprobado por: José Andrés López Jaramillo	JALJ	EPMMOP-GP	2021-02-22	

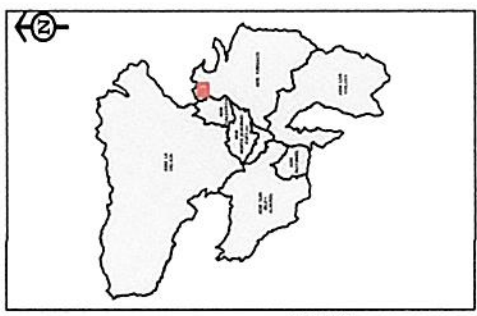


SIMBOLOGIA

LEYENDA EXPLICATIVA

- AHHC "SAN NICOLAS"
- EJES VIALES
- ▭ PREDIOS

UBICACIÓN



<p>PROYECTO: RECONSTRUCCIÓN DEL SECTOR URBANO DE LA ZONA DE CALLES "SAN NICOLAS" PARROQUIA GUAYLLABAMBA</p>	<p>RESPONSABLE: GERENCIA DE PLANIFICACIÓN</p>	<p>REVISOR: ING. DIEGO PEREZ</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>	<p>FECHA: 05 DE ABRIL DE 2022</p>	<p>FUENTES: Ejes viales: EPMOP Gerencia de Planificación Unidad de Información Geográfica Unidad Parroquial: Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda</p>	<p>OBSERVACIONES: Estos planos se relacionan a la información de realidad y obra pública que son competencia de la EPMOP</p>
<p>CONTENIDO: EJES VIALES PREDIOS ORTOFOTOSARCO 1:5000</p>	<p>PROCESAMIENTO: UNIDAD DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA</p>	<p>APROBÓ: ARO HIDALGO NUÑEZ DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN</p>	<p>RESPONSABLE PROCESAMIENTO: RECP</p>	<p>LÁMINA: 1/1</p>	<p>NOTA ACLARATORIA: La delimitación parroquial se emitió por el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Resolución No. 0001073 del 15 de mayo de 2018, en el marco de la Ley No. 17.000, promulgada el 15 de febrero de 2018, y en base al artículo 25 del COOTAD.</p>	<p>SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, HABITAT Y VIVIENDA UNIDAD PARROQUIAL: SECRETARÍA TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</p>
<p>EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS EPMOP MOVILIDAD Y OBRAS</p>	<p>ING. JORGE MERLO PAREDES GERENTE GENERAL</p>	<p>GERENCIA DE PLANIFICACIÓN</p>				

**INFORME DE
VERIFICACIÓN Y
RATIFICACIÓN DE
ACTUALIZACIÓN
GRÁFICA**

Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O

Quito, D.M., 26 de octubre de 2021

Asunto: Se solicita la verificación y ratificación de actualización gráfica, diferencia y/o excedentes de áreas del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "SAN NICOLAS".

Señor Magíster
Edwin Rogelio Echeverría Morales
Director de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1532-O, del 14 de octubre de 2021, la Unidad Especial Regula Tu Barrio, en atención al proceso de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "San Nicolás" regularizado en el año 2013 por medio de la Ordenanza Metropolitana número 0398, sancionada el 16 de abril de 2013 y al contar con informe favorable de emisión de números de predio individual; solicita se realice la verificación y ratificación del informe de actualización gráfica, diferencia y/o excedentes de áreas, conforme a la normativa vigente.

En atención a lo solicitado, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, luego de la revisión de la documentación remitida y de los documentos que reposan en esta Dirección, informa que, se realizó la Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno de los predios Nos. 5147957 y 5147960, con claves catastrales Nos. 14628-02-001 y 14629-06-013 respectivamente, correspondiente a los macrolotes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio "San Nicolás".

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O

Quito, D.M., 26 de octubre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza
JEFE DE LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL - FUNCIONARIO DIRECTIVO 7

Referencias:

- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1532-O

Anexos:

- CEDULA SAN NICOLAS.pdf
- Asamblea 2 febrero 2020 San Nicolas (1).pdf
- Listado de copropietarios San Nicolas.pdf
- INFORME LEGAL San Nicolas de Guayllabamba.pdf
- Certificado actualizado Lote 3 SAN NICOLAS (1).pdf
- Certificado actualizado Lotes 4, 5 y 6 SAN NICOLAS.pdf
- DIFERENCIA DE ÁREAS -SAN NICOLAS 5147957.pdf
- DIFERENCIA DE ÁREAS-SAN NICOLAS 5147960 -1.pdf
- Informe técnico de vias.pdf
- san_nicolas_final_11-2012.dwg
- PLANO ACTUALIZACION GRAFICA SAN NICOLAS.pdf
- ORDENANZA No.0389 SAN NICOLAS.pdf
- PREDIOS INDIVIDUALES SAN NICOLAS.pdf

Copia:

Señora Arquitecta
 Laura Soraya Elena Velez Mora
Asistente de la Unidad de Catastro Especial

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Fernando Oña Mejía	lfom	STHV-DMC-UCE	2021-10-22	
Revisado por: Joselito Geovanny Ortiz Carranza	jo	STHV-DMC-UCE	2021-10-26	
Aprobado por: Joselito Geovanny Ortiz Carranza	jo	STHV-DMC-UCE	2021-10-26	



NOTARIA VIGESIMO SEGUNDA

Dr. Fabián E. Solano P.

Notario

su cargo el protocolo del Notario

Dr. Manuel José Aguirre



Copia CUARTA

De PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO NO 0611/2013 DE CINCO DE AGOSTO DEL 2013

Otorgado Por

JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA

A favor de

El

24 DE SEPTIEMBRE 2013

Parroquia

Cuantía

INDETERMINADA

QUITO, A _____ DE _____ DEL _____

27

SEPTIEMBRE

2013

PROTOCOLIZACION

24 SEP 2013

- 2 -

DR. FULTON BAHAMONTES TORRES
A B O G A D O
Telf. 2901-067

Di 2 Protocolización
copias G.S.

SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sirvase PROTOCOLIZAR, las COPIAS DEBIDAMENTE CERTIFICADAS DE LA RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO No. 0511-2013, de 5 de Agosto del 2013, suscrito por el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio Metropolitano de Quito y, del Comprobante de Pago realizado en Servipagos, amparado en el numeral 2 del Art. 18 de la Ley Reformatoria a la Ley Notarial, expedida el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis, promulgada en el Registro Oficial número sesenta y cuatro del ocho de noviembre del mismo año.

Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento público.

~~Dr. Fulton Bahamontes Torres
Mat. 17-2002-9 F-A~~



PROTOCOLO

AÑO 2.013 PROVINCIA 17 CANTÓN 01 NOTARIA 22 P 0005844



Administración Zonal Norte
Eugenio Espejo

INFORMACION DE TRAMITES



32
Treinta y dos

Señor

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

Presente.-

13 SET. 2013

De mi consideración:

Con la finalidad de atender su requerimiento ingresado con trámite No. ZN-NT856 de fecha 13 de agosto 2013, presentado en esta Administración mediante el cual solicita ACOGERSE A LA ORDENANZA 269 " REGULACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO ". de su propiedad con predio No 5147957, al respecto le informo.

1 - Para continuar con el proceso respectivo de la ordenanza 269, es necesario que el Sr. Solicitante realice la Protocolización e Inscripción de la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Areas de Terreno No. 061172013 de 05 de agosto del 2013 , por lo que se adjunta la Documentación respectiva.

2.- Y en lo posterior se deberá ingresar la Protocolización inscrita por el Registro de la Propiedad para la actualización del catastro.

Se adjunta el expediente respectivo en 3 fojas útiles (FIE) COPIA DEL ORIGINAL).

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

~~Ingeniero Jorge Lázaro Espartero~~
JEFE DE CATASTROS (E)

Arq. Renato Sarmiento
SUPERVISOR DE CONTROL (E)

ADMINISTRACION NORTE

Srta Ana María Sertho A.

ANALISTA CATASTRAL

ZB/0E/2013



Administración

General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

-3-

Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno

No. 0611/2013 **EL 5 AGO 2013**

Mario Vivero Espinel

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

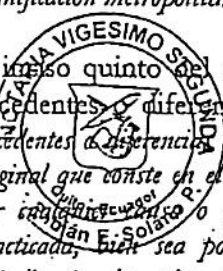
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los siguientes documentos: (a) ORDENANZA No 0389 COMITÉ PROMEJORAS BARRIO SAN NICOLAS, aprobada el 15 de marzo del 2013, el señor SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA; (b) Informe preceptivo de 15 de julio del 2013 suscrito por el Director Metropolitano de Catastro.

**FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO**

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 31 de la Constitución de la República establece que *Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*
- Que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*
- Que, el inciso quinto del artículo 481 de la norma ibídem regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que consta en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier caso o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado."*



Handwritten signature or mark.



Administración

General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles



- Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito/ el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: "Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.";
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, el artículo innumerado ... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012 determina que la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición es la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Así mismo el artículo innumerado... (6) del estatuto normativo dispone que el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición será determinado vía Resolución Administrativa.
- Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;



Administración

General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las competencias asignadas en la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012,

Resuelve

Artículo 1.- Declarar la existencia de la diferencia de área por errores de medición según los siguientes datos técnicos:

Titular:	SJASNAVAS LEMA JOSE MARIA
Urbano/Rural:	RUSTICO
Número de Predio:	5147957
Clave Catastral:	14628-02-001
Superficie total del bien según escritura:	39.399,99 m ²
Superficie total real según documentación e informes:	37.843,63 m ²
diferencia de área:	1.556,36 m ² , en menos
Valor a cancelar:	USD 159,00

FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

Artículo 2.- Notificar a la Administración Zonal Norte a fin de que emita el título de crédito correspondiente por el valor de USD 159,00 (Ciento cincuenta y nueve Dólares de los Estados Unidos de América), a fin de que los interesados cancelen los valores generados según lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012.

En caso que el título de crédito no sea cancelado en el término de tres meses contado a partir de la emisión del mismo, la Tesorería Metropolitana iniciará su cobro por la vía coactiva.

Artículo 3.- Para cada vez cancelado el título de crédito correspondiente, será de responsabilidad de los administrados solicitantes la protocolización del expediente administrativo, de la presente resolución y del comprobante de pago del título de crédito generado a fin de que este sea inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



Handwritten signature



Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles



Artículo 4.- Una vez inscrita la regularización de diferencias de áreas, los administrados solicitantes remitirán una copia certificada en donde conste la razón de inscripción a esta Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien la remitirá en forma inmediata a la Dirección Metropolitana de Catastro quien realizará la actualización catastral correspondiente.

Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Tesorería Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastros.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano,

15 ABO 2016

Mario Vivezo Espinel

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ESPACIO EN BLANCO



Oficína
Metropolitana de
Catastro

General

- 5 -

Anexo 5

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite: 2013-076878
Fecha de presentación: junio 25 del 2013
Funcionario responsable de elaboración del informe: Mario Tamayo O.

Yo.....el día de hoy..... recibí el
INFORME DE ADMISIBILIDAD realizado por la
Administración Zonal
Quien entrega Quien recibe

Señor
DIRECTOR METROPOLITANO DE
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Presente.

De mi consideración,

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más)

Diferencias (En menos)

En menos: (50% del salario básico unificado vigente): USD 159,00

En más:

- Urbano

- Rústico

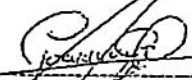
EL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
EQUIPO RESPONSABLE TÉCNICO

Metrage original:	39.399,99 m ²
Metrage a regularizarse:	37.843,63 m ²
Número de metros de diferencia:	1.556,36 m ²
Valoración catastral del terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE	

Atentamente:


SR MARIO TAMAYO
FUNCIONARIOS RESPONSABLES




ING. GIOVANNY ORTIZ

JEFE DE PROGRAMA SERV. CATASTRALES (E)

29
Veintinueve



DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA
COMPROBANTE DE PAGO
VENTA D LOTES DE TERRE

Título De Crédito: 000001135679 Fecha Emisión: 26/02/2013
Año Tributación: 2013 Fecha Pago: 02/03/2013
Identificación: 00000000000000
Contribuyente: SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 00000000000000 Parcela/Patente: 0000113567
Calle: LEL CARRA 00030
Barrio: Parroquia: Plaza:

INFORMACIÓN:

VENTA D LOTES DE TERRE 159.00
SERVICIO ADMINISTRATIVO 1.00

CONCEPTO:

Declaración:
Subtotal: 160.00
Total \$: 160.00

Cada vez, con el pago de sus impuestos nos apoyan a construir el Quito que queremos.

Transacción: 6135078
Forma Pago: Efectivo
Institución: Serpagoes
Cajero: RIVAS H. NORMA



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
COMPROBANTE DE PAGO



RUC: 1760003410001

SERVIPAGOS

Título de Crédito : 00001135679
 Año Tributación : 2013
 Identificación : 00001702820786
 Contribuyente : SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

Fecha Emisión : 2013/08/26
 Fecha Pago : 2013/09/02

UBICACIÓN

Clave Catastral : 000000000000
 Calle : IIII
 Plaza :

Patente : 0000000
 Letra-Casa :

INFORMACIÓN

PAGO POR DIFERENCIA DE AREAS DEL PREDIO N°
 5147957 HC N° NT856 CON MEM

CALLE S/N COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO SAN
 NICOLAS PARROQ

CONCEPTO

VALOR

SERVICIO ADMINISTRATIVO	1,00
VENTA D LOTES DE TERRENOS	159,00
Subtotal :	160,00
Descuento	0.00
Total Cancelado :	160,00

CONTRIBUYENTE

GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR
 EL QUITO QUE QUEREMOS

Transacción : 6136074
 Cajero : bservipagos

Fecha de impresión : martes 17 de septiembre del 2013



[Handwritten signature]

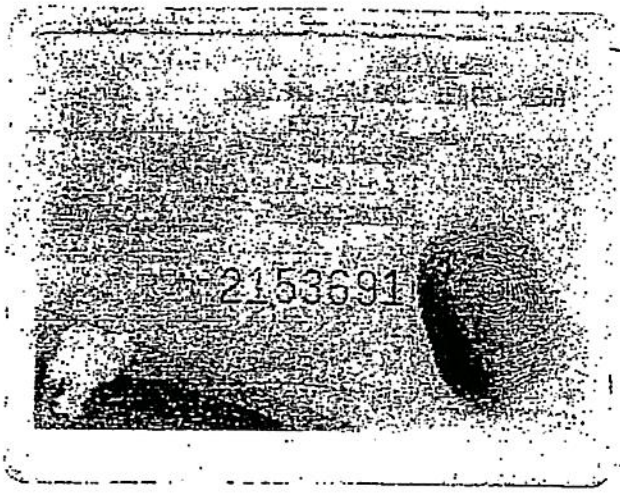
28
Veintiocho



RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN.- Por disposición del señor Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a petición del doctor Fulton Bahamontes Torres, abogado con matrícula profesional número diecisiete-dos mil dos-nueve del Foro de Abogados, protocolizo en el Registro de escrituras públicas a mi cargo, la resolución de regularización de excedente o diferencias de áreas de terreno No. 0611/2013 de cinco de agosto del dos mil trece con respecto del inmueble de propiedad de JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA, constante en siete fojas útiles incluida la petición y con esta fecha.- Quito a veinticuatro de septiembre del año dos mil trece.-

DR. FABIÁN E. SOLANO P.
NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO

RAZÓN del presente documento tiene la factura N° 285329



Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PROTOCOLIZACION DE LA RESOLUCION DE REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO NO 0611/2013 DEL CINCO DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE CON RESPECTO DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DE JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA, copia solicitada por ANDRES PRADO portador de la cedula número 04009296775; firmada y sellada en Quito, veintisiete de septiembre del dos mil trece.



NOTARIA VIGÉSIMO SEGUNDA
QUITO

DR. FABIÁN EDUARDO SOLANO PAZMIÑO
NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO
DEL CANTÓN QUITO



DR. FABIÁN E. SOLANO P.
NOTARIO

CERTIFICO: Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en foja(s) útil(es). arby

17 OCT 2017

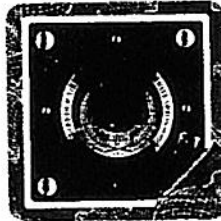


Dra. Banderas
Dra. Martha Banderas Garrido
NOTARIA QUINGUAGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

SE OTORGO ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA CERTIFICADA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES. Otorgado por: JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA y MARIA OLIMPIA PERUGACHI SIMBAÑA. A favor de: MARIA ESTELA SUASNAVAS PERUGACHI. DEBIDAMENTE FIRMADO Y SELLADO, QUITO, DOCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. *ambos*

Dra. Banderas G

DRA. MARTHA BANDERAS GARRIDO
NOTARIA QUINCAGESIMA DEL CANTÓN QUITO



26
Veintiseis



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 148, repertorio(s) - 91923

Matrículas Asignadas.-

GUAYL0000087QUINCE PUNTO CUARENTA Y UNO CERO UNO por ciento de derechos y acciones sobrantes fincados en los Lotes números CUATRO, CINCO y SEIS, del predio San Nicolas, Hacienda la Clemencia, situado en la Parroquia GUAYLLABAMBA de este cantón.-

Catastro: 14628-02-001 Predio: 5147957

lunes, 06 noviembre 2017, 12:21:18 PM

DIRECTOR DE INSCRIPCIONES
DELEGADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
(RESOLUCIÓN DELEGACIÓN ESPINOSA Nº 001 DE 20 DE JULIO DEL 2011)
A00130922

Contratantes.-

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA en su calidad de VENDEDOR
PERUGACHI SIMBAÑA MARIA OLIMPIA en su calidad de VENDEDOR
SUASNAVAS PERUGACHI MARIA ESTELA en su calidad de COMPRADOR

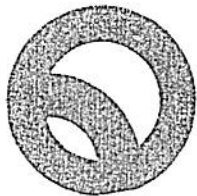
Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- BYRON ALARCÓN
Revisor.- ANA LUCIA CRIOLLO CRIOLLO
Amanuense.- ANA LUCIA CRIOLLO CRIOLLO

VV-0013393





Administración
General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno
No. 0603/2013 **5** AGO 2013

Mario Vivero Espinel
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los siguientes documentos: (a) ORDENANZA No 0389 COMITÉ PROMEJORAS BARRIO SAN NICOLAS, aprobada el 15 de marzo del 2013, el señor SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA; (b) Informe preceptivo de 15 de julio del 2013 suscrito por el Director Metropolitano de Catastro.

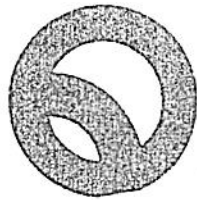
**EL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL**
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 31 de la Constitución de la República establece que *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*
- Que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, loteación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*
- Que, el inciso quinto del artículo 481 de la norma ibídem regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado."*



[Handwritten signature]



Administración

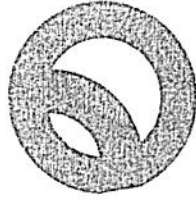
General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

- Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito/ el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: "Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.";
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, el artículo innumerado ... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012 determina que la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición es la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Así mismo el artículo innumerado... (6) del estatuto normativo dispone que el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de mediación será determinado vía Resolución Administrativa.
- Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;



Administración

General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las competencias asignadas en la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012,

Resuelve

Artículo 1.- Declarar la existencia de la diferencia de área por errores de medición según los siguientes datos técnicos:

Titular:

Urbano/Rural:

Número de Predio:

Clave Catastral:

Superficie total del bien según escritura:

Superficie total real según documentación e informes:

diferencia de área:

Valor a cancelar:

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA
RUSTICO
5147960
14629-06-013
13.133,33 m2
12.819,46 m2
313,87 m2, en menos
USD 159,00

EL FONDA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

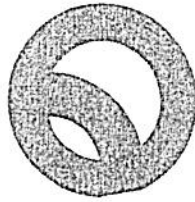
Artículo 2.- Notificar a la Administración Zonal Norte a fin de que emita el título de crédito correspondiente por el valor de USD 159,00 (Ciento cincuenta y nueve Dólares de los Estados Unidos de América), a fin de que los interesados cancelen los valores generados según lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012.

En caso que el título de crédito no sea cancelado en el término de tres meses contado a partir de la emisión del mismo, la Tesorería Metropolitana iniciará su cobro por la vía coactiva.

Artículo 3.- Una vez cancelado el título de crédito correspondiente, será de responsabilidad de los administrados solicitantes la protocolización del expediente administrativo, de la presente resolución y del comprobante de pago del título de crédito generado a fin de que éste sea inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



Handwritten signature or initials.



Administración

General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

Artículo 4.- Una vez inscrita la regularización de diferencias de áreas, los administrados solicitantes remitirán una copia certificada en donde conste la razón de inscripción a esta Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien la remitirá en forma inmediata a la Dirección Metropolitana de Catastro quien realizará la actualización catastral correspondiente.

Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Tesorería Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastros.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano,

15 AGO 2013

Mario Vivéro Espinel

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ESPACIO EN BLANCO

PROTOCOLIZACION

24 SEP 2013

Di 2 copias G.S.

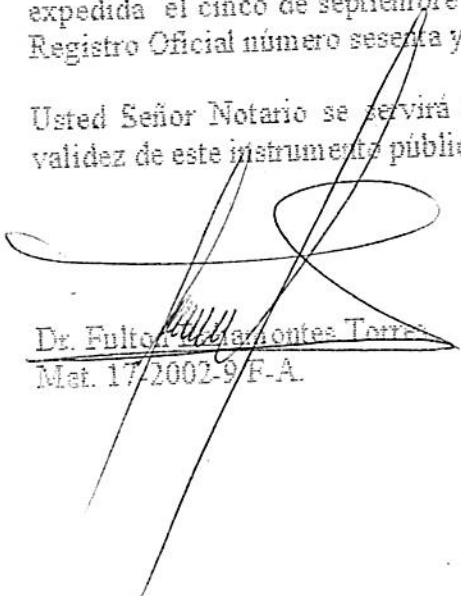
22
Ventidos

DR. FULTON BAHAMONTES TORRES
A B O G A D O
Telf. 2901-087

SEÑOR NOTARIO:

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase PROTOCOLIZAR, las COPIAS DEBIDAMENTE CERTIFICADAS DE LA RESOLUCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE O DIFERENCIAS DE AÉREAS DE TERRENO No. 0603-2013, de 5 de Agosto del 2013, suscrito por el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio Metropolitano de Quito y, del Comprobante de Pago realizado en Servipagos, amparado en el numeral 2 del Art. 18 de la Ley Reformatoria a la Ley Notarial, expedida el cinco de septiembre de mil novecientos noventa y seis, promulgada en el Registro Oficial número sesenta y cuatro del ocho de noviembre del mismo año.

Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento público.


Dr. Fulton Bahamontes Torres
Mat. 17-2002-9 F.A.



PROTOCOLO

AÑO 2.013

PROVINCIA 17

CANTÓN 01

NOTARIA 22

P

0005843



INFORMACION DE TRAMITES

Señor

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

3 SET. 2013

Presente.-

De mi consideración:

Con la finalidad de atender su requerimiento ingresado con trámite No. ZN-NT851 de fecha 13 de agosto 2013, presentado en esta Administración mediante el cual solicita ACOGERSE A LA ORDENANZA 269 " REGULACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO ", de su propiedad con predio No.5147960, al respecto le informo:

1.- Para continuar con el proceso respectivo de la ordenanza 269, es necesario que el Sr. Solicitante realice la Protocolización e Inscripción de la Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Areas de Terreno No. 0603/2013 de 05 de agosto del 2013 , por lo que se adjunta la documentación respectiva.

2.- Y en lo posterior se deberá ingresar la Protocolización inscrita por el Registro de la Propiedad para la actualización del catastro.

Se adjunta el expediente respectivo, en 3 fojas útiles (FIEL COPIA DEL ORIGINAL).

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Ing. Jorge César Barahona

JEFE DE CATASTROS (E)

ADMINISTRACION NORTE

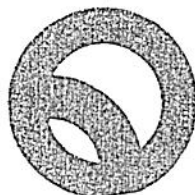
Sixto Riquelme Bermeo A.

ANALISTA CATASTRAL

23/08/2013

Arq. Renato Smaniego

SUPERVISOR DE CONTROL (E)



Administración

General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

Resolución de Regularización de Excedentes o Diferencias de Áreas de terreno
No. 0603/2013 5 AGO 2013

Mario Vivero Espinel
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, los siguientes documentos: (a) ORDENANZA No 0389 COMITÉ PROMEJORAS BARRIO SAN NICOLAS, aprobada el 15 de marzo del 2013, el señor SUASNAVASI J. F. M. JOSE MARIA; (b) Informe preceptivo de 15 de julio del 2013 suscrito por el Director Metropolitano de Catastro.

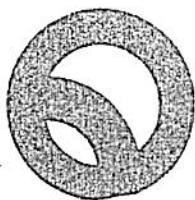
EL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 31 de la Constitución de la República establece que *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*
- Que, de conformidad con el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que, de conformidad con el literal c) de los artículos 54 y 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene, entre otras, la siguiente función: *"c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*
- Que, el inciso quinto del artículo 481 de la norma ibídem regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, disponiendo: *"Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado."*



Handwritten signature

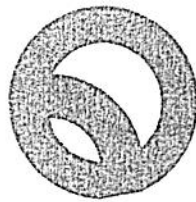


Administración

General

Dirección
Metropolitana de
Gestión de Bienes Inmuebles

- Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito/ el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: "Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.";
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 231, sancionada el 28 de septiembre de 2007, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 261, sancionada el 23 de octubre de 2008, se reguló la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo;
- Que, el artículo innumerado ... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012 determina que la autoridad administrativa competente para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición es la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Así mismo el artículo innumerado... (6) del estatuto normativo dispone que el procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición será determinado vía Resolución Administrativa.
- Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;
- Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;
- Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales;



Administración

General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las competencias asignadas en la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012,

Resuelve

Artículo 1.- Declarar la existencia de la diferencia de área por errores de medición según los siguientes datos técnicos:

Titular:
Urbano/Rural:
Número de Predio:
Clave Catastral:
Superficie total del bien según escritura:
Superficie total real según documentación e informes:
diferencia de área:
Valor a cancelar:

SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA
RUSTICO
5147960
14629-06-013
13.133,33 m2
12.819,46 m2
313,87 m2, en menos
USD 159,00

EL FONTO DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

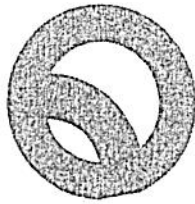
Artículo 2.- Notificar a la Administración Zonal Norte a fin de que emita el título de crédito correspondiente por el valor de USD 159,00 (Ciento cincuenta y nueve Dólares de los Estados Unidos de América), a fin de que los interesados cancelen los valores generados según lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada por el señor Alcalde Metropolitano el 30 de julio de 2012.

En caso que el título de crédito no sea cancelado en el término de tres meses contado a partir de la emisión del mismo, la Tesorería Metropolitana iniciará su cobro por la vía coactiva.

Artículo 3.- Una vez cancelado el título de crédito correspondiente, será de responsabilidad de los administrados solicitantes la protocolización del expediente administrativo, de la presente resolución y del comprobante de pago del título de crédito generado a fin de que éste sea inscrito en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.



Handwritten signature or initials.



Administración

General

Dirección

Metropolitana de

Gestión de Bienes Inmuebles

Artículo 4.- Una vez inscrita la regularización de diferencias de áreas, los administrados solicitantes remitirán una copia certificada en donde conste la razón de inscripción a esta Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien la remitirá en forma inmediata a la Dirección Metropolitana de Catastro quien realizará la actualización catastral correspondiente.

Disposición Final.- Encárguese de la ejecución de la presente Resolución a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Tesorería Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastros.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano,

15 AGO 2013

Mario Vivéro Espinel

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ESPACIO EN BLANCO

19
Diecinueve



Dirección
Metropolitana de
Catastro

General

Anexo 5

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite: 2013-076881
Fecha de presentación: junio 26 del 2013
Funcionario responsable de elaboración del informe: Sr. Mario Tamayo O.

Yo el día de hoy: recibí el
INFORME DE ADMISIBILIDAD realizado por la
Administración Zonal
Quien entrega Quien recibe

Señor
DIRECTOR METROPOLITANO DE
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
Presente.

De mi consideración,

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más) Diferencias (En menos)

En menos: (50% del salario básico unificado vigente): USD 159,00
En más:

- Urbano
- Rústico

FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN EL
ARCHIVO CATASTRAL
UNIDAD DE CATASTROS ZONA NORTE
SUMILLA RESPONSABLE TÉCNICO

Metraje original:	13.133,33 m ²
Metraje a regularizarse:	12.819,46 m ²
Número de metros de diferencia:	313,87 m ²
Valoración catastral del terreno:	
Porcentaje de descuento a aplicarse:	
PRECIO DE ADJUDICACIÓN DEL EXCEDENTE	

Atentamente:

Mario Tamayo
SR. MARIO TAMAYO ING. MILTON MORENO (E)

Geovanny Ortiz
ING. GEOVANNY ORTIZ

FUNCIONARIOS RESPONSABLES

JEFE DE PROGRAMA SERV. CATASTRALES (E)



DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA
COMPROBANTE DE PAGO
VENTA D LOTES DE TERRE

Título De Crédito: 00000113557 Fecha Emisión: 25/08/2013
Año Tributación: 2013 Fecha Pago: 02/09/2013
Identificación: 00000000000000
Contribuyente: SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

UBICACIÓN:

Clave Catastral: 00000000000000 Predio/Patente: 0000113556
Calle: Lel. Casa 00000
Barrio: Parroquia: Placa:

INFORMACIÓN:

VENTA D LOTES DE TERRE 155.00
SERVICIO ADMINISTRATIVO 1.00

CONCEPTO:

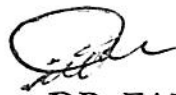


Descuento:
Subtotal: 160.00
Total \$: 160.00

Gracias, con el pago de tus impuestos nos apoyas a construir el Quito que queremos.

Transacción: 6136077
Forma Pago: Efectivo
Institución: Sermpagos
Cajero: RIVAS H. NORMA

RAZÓN DE PROTOCOLIZACIÓN.- Por disposición del señor Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a petición del doctor Fulton Bahamontes Torres, abogado con matrícula profesional número diecisiete-dos mil dos-nueve del Foro de Abogados, protocolizo en el Registro de escrituras públicas a mi cargo, la resolución de regularización de excedente o diferencias de áreas de terreno No. 0603/2013 de cinco de agosto del dos mil trece con respecto del inmueble de propiedad de JOSE MARIA SUASNAVAS LEMA, constante en siete fojas útiles incluida la petición y con esta fecha.- Quito a veinticuatro de septiembre del año dos mil trece.-



DR. FABIÁN E. SOLANO P.
NOTARIO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL CANTÓN QUITO

Se protocolizó ante mi en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA**, firmada y sellada en Quito a veinticuatro de septiembre del dos mil trece.-





COMPROBANTE DE PAGO

RUC: 1760003410001



SERVIPAGOS

Título de Crédito : 00001135657
 Año Tributación : 2013
 Identificación : 00001702820786
 Contribuyente : SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA

Fecha Emisión : 2013/08/26
 Fecha Pago : 2013/09/02

UBICACIÓN

Clave Catastral : 0000000000000
 Calle : IIII
 Placa :

Patente : 0000000
 Letra-Casa :



INFORMACIÓN

PAGO POR DIFERENCIA DE AREAS DEL PREDIO N°
 5147960 HC N° NT851 CON MEM

CONCEPTO

CONCEPTO	VALOR
SERVICIO ADMINISTRATIVO	1,00
VENTA D LOTES DE TERRENOS	159,00
Subtotal :	160,00
Descuento	0,00
Total Cancelado :	160,00

CALE S/N COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO SAN
 NICOLAS PARROQU

CONTRIBUYENTE

**GRACIAS. CON EL PAGO DE SUS IMPUESTOS AYUDA A CONSTRUIR
 EL QUITO QUE QUEREMOS**

Transacción : 6136077
 Cajero : bservipagos

Fecha de impresión : martes 17 de septiembre del 2013





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Razón de Inscripción

Con esta fecha queda inscrita la presente escritura en el:

REGISTRO DE PROPIEDAD, tomo 145, repertorio(s) - 84191

Matrículas Asignadas.-

GUAYL0001903343.87 m2 en menos sobre el lote de terreno signado con el número TRES; situado en la parroquia GUAYLLABAMBA. Catastro: 14629-06-013 Predio: 5147960

martes, 30 septiembre 2014, 10:13:23 AM



DIRECTOR DE INSCRIPCIONES
DELEGADO DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
(RESOLUCIÓN DELEGACION N° 001, DE 20 DE JULIO DEL 2011)
A00093225

Contratantes.-

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO COMPARECIENTE
SUASNAVAS LEMA JOSE MARIA en su calidad de COMPARECIENTES

Los números de matrícula le servirán para cualquier trámite posterior

Responsables.-

Asesor.- BYRON ALARCÓN
Revisor.- JAIME GARCIA
Amanuense.- AMADA VISTIN

LL-0091464



16
Dieci sei's

NOTARIA VIGESIMO SEGUNDA



Edificio Benalcázar 100, Av. 6 de Diciembre No. 153 y Pazmiño (Planta Baja)
Teléfonos: 2228 078 - 2561 771 - 2526 477
QUITO - ECUADOR.

INFORME DE RIESGOS

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0563-OF

Quito, D.M., 24 de noviembre de 2021

Asunto: Informe de calificación de riesgos del AHHYC "Comité Pro Mejoras Barrio San Nicolás".

Señor Magíster
Edwin Rogelio Echeverría Morales
Director de la Unidad Especial "Regula tu Barrio"
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0292-M del 17 de febrero de 2021 mediante el cual se solicitó el informe de calificación de riesgos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro Mejoras Barrio San Nicolás" de la parroquia Guayllabamba perteneciente a la Administración Zonal Eugenio Espejo.

Al respecto me permito remitirle el informe I-0041-EAH-AT-DMGR-2021, el mismo que contiene la calificación de riesgos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Comité Pro Mejoras Barrio San Nicolás", así como las conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas e incluidas en la ordenanza respectiva.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Silvana del Rocio Lara Román
DIRECTORA METROPOLITANA (E)
SECRETARÍA GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0563-OF

Quito, D.M., 24 de noviembre de 2021

Anexos:

- I-0041-EAH-AT-DMGR-2021-SAN NICOLAS_GUAYLLABAMBA-AZ EUGENIO ESPEJO.pdf

Copia:

Señor Arquitecto
Miguel Ángel Hidalgo González
Coordinador de la Unidad Desconcentrada "Regula tu Barrio" Calderón

Señor Ingeniero
Diego Fernando Paredes Patín
Coordinador Área de Estudios y Análisis Técnicos

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Luis Gerardo Albán Coba	lgac	SGSG-DMGR-AT	2021-11-17	
Revisado por: Diego Fernando Paredes Patín	DP	SGSG-DMGR-AT	2021-11-24	
Aprobado por: Silvana del Rocio Lara Román	SRLR	SGSG-DMGR	2021-11-24	



Firmado digitalmente por:
**SILVANA DEL
ROCIO LARA ROMAN**





I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

INFORME TÉCNICO
Evaluación de Riesgo: Solicitud UERB

1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Coordenadas WGS 84/UTM 17S	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
X: 793932; Y: 9994178 Z: 2120 msnm aprox.	EUGENIO ESPEJO	GUAYLLABAMBA	COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO "SAN NICOLÁS"

Dirección	Condición del barrio	Solicitud (Ref. Oficio)
Ingreso por calle 20 de septiembre	En proceso de regularización	X GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-0292-M
Datos del área evaluada	Propietario: Asentamiento humano de hecho y consolidado "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" Clave predial referencial: 5787653; 5787650 Clave catastral referencial: 14628 02 018; 14628 02 015	

2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA EVALUADA

Ítem	Descripción
Área	37 lotes, pertenecientes al AHHyC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" con un área total de 16222.801m ²
PUOS	Según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2018, el área de Uso Vigente es de tipo Agrícola Residencial en su totalidad
Relieve	Los predios evaluados están ubicados entre los 2115 m.s.n.m. y los 2125 m.s.n.m. con una diferencia altitudinal de cinco metros sobre el nivel del mar. Además, presenta pendientes casi planas a suaves laderas onduladas con pendiente moderada.
Número de Edificaciones	17 lotes con edificaciones.
Tipos edificación: Casa/edificio de departamentos/Mediagua (Construcción Informal)	<p>Al tratarse de una inspección visual, no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales, sino de la evaluación de las edificaciones observadas exteriormente a los elementos estructurales y no estructurales, así como de los materiales de construcción.</p> <p>En el área en análisis se identificó estructuras con las siguientes características:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de mampostería simple de ladrillo fijada con mortero (arena, cemento, agua), cubierta con un entramado de madera y una loseta de hormigón armado, existen edificaciones que no tiene enlucidos. 2. Edificaciones de una planta que cuentan con columnas de hormigón armado, mampostería de bloque, cubierta con correas de madera y planchas de fibrocemento. 3. Edificaciones de una planta, constituidas con sistemas de pórticos (vigas y columnas) de hormigón armado, cubierta con una losa de hormigón armado, mampostería de bloque/ladrillo fijado con mortero. 4. Edificaciones de dos plantas, que constan con sistemas de pórticos de hormigón armado, cubierta y entepiso con losas de hormigón armado, mampostería de bloque, algunas edificaciones muestran problemas de humedad. 5. Edificaciones de dos plantas, constituidas con sistemas de pórticos de hormigón armado, el entepiso es una losa de hormigón armado, mientras que la cubierta consta con correas de madera y planchas de fibrocemento, mampostería de bloque fijado con mortero. 6. Edificaciones de tres plantas, conformados con sistemas de pórticos de hormigón armado, la cubierta y entepisos son losas de hormigón armado, mampostería de bloque, existen edificaciones que muestran problemas de humedad o retrocesos excesivos en esquinas.



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

3 EVENTOS OCURRIDOS/EMERGENCIAS

3.1 Listado de eventos

Según la cobertura de eventos adversos ocurridos desde el año 2005 al 2020 de la GEODATABASE de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos no se han registrado eventos de movimientos en masa dentro de un diámetro de 1Km del AHHYC.

4 AMENAZAS EN EL SECTOR EVALUADO

4.1 Amenazas Geológicas

4.1.1 Descripción de la amenaza por movimientos en masa

Existen parámetros básicos que condicionan a un terreno para generar su inestabilidad: litología (tipo de suelos y rocas), pendiente y humedad del suelo, adicionalmente, hay dos detonantes principales que pueden desencadenar la ocurrencia de deslizamientos: lluvias/precipitaciones (suaves y prolongadas, intensas de corta duración, entre otros), y sismos.

El AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" de la parroquia Guayllabamba está ubicado en una meseta de origen volcano-sedimentario, producto de procesos erosivos de materiales volcánicos preexistentes y su posterior sedimentación en un ambiente fluvio-lacustre durante el Holoceno (post-Formación Cangahua). Al tratarse de una meseta, la pendiente del terreno es muy baja o prácticamente nula.

Según la cartografía temática disponible en la DMGR, el sector barrial evaluado se ubica sobre una zona mayormente de moderada y baja susceptibilidad ante movimientos en masa.

Con esta información se considera que la **Amenaza por Movimientos en Masa es Baja - Moderada**, en el AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás", explicando que la zona con amenaza baja abarca los lotes entre el 1 al 20 y la zona con amenaza moderada que abarca los lotes 21 a 36.

4.1.2 Descripción de la amenaza por sismos

El análisis de la amenaza sísmica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra más no de edificaciones.

El territorio del DMQ y el asentamiento en evaluación están expuestos a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas, tal como la zona de subducción frente a la margen costera y también el sistema de fallas geológicas corticales al interior del territorio continental del Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ.

Localmente, debido a la litología presente en el sector evaluado (secuencia de cenizas y lapilli), se esperaría que las ondas sísmicas se amplifiquen en este tipo de suelo, además, la parroquia Guayllabamba se encuentra cerca de fallas geológicas activas, pudiendo producir mayores afectaciones a los elementos expuestos como viviendas y sus habitantes, por lo tanto, la **Amenaza Sísmica se considera Moderada**.



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

4.1.3 Descripción de la amenaza volcánica

El análisis de la amenaza volcánica en este informe tiene un carácter preventivo y no se considera precisamente una amenaza directa para el asentamiento, tratándose del proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

En tal virtud, respecto a esta amenaza con potencial caída de piroclastos (material sólido arrojado a la atmósfera durante una erupción explosiva), es el fenómeno volcánico que podría ocasionar diferentes niveles de impactos a todo el sector de Guayllabamba, lo cual dependerá de las características eruptivas del centro volcánico; principalmente, tales como la magnitud, duración e intensidad de la erupción, entre otros como altura de la columna eruptiva (nube de ceniza), dirección y velocidad del viento a dicha altura, y su distancia con el asentamiento humano.

Debido a la ubicación del AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" y a su distancia respecto a los principales centros volcánicos activos aledaños al DMQ (Reventador, Pichincha y Cotopaxi) se considera que la **Amenaza Volcánica por Caída de Piroclastos (ceniza y lapilli) es Baja**.

5 ELEMENTOS EXPUESTOS Y VULNERABILIDADES

5.1 Elementos expuestos

Para Movimientos en Masa: de manera general, se considera que el asentamiento humano "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" de la parroquia Guayllabamba presenta condiciones **Bajas y Moderadas** de exposición ante deslizamientos.

Para amenaza sísmica: todo el asentamiento humano "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" está expuesto a los efectos negativos de un evento sísmico, si el epicentro estuviera localizado en el DMQ y la magnitud e intensidad fueran considerables.

Para amenaza volcánica: de igual manera, todo el asentamiento humano "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" está expuesto a potenciales caídas de piroclastos de los centros eruptivos analizados anteriormente.

5.2 Vulnerabilidad Física

Edificación: Es necesario recalcar que, al existir lotes sin edificaciones, no se califica la vulnerabilidad física en éstos; y, en los lotes que se encuentran más de una edificación, la vulnerabilidad física para el lote será de la edificación de mayor vulnerabilidad.

Con base a la inspección de campo se determinó:

- Por movimientos en masas: Considerando principalmente la exposición de las edificaciones ante movimientos en masa, además el sistema estructural, tipo de material de la mampostería, tipo de cubierta, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, se determina lo siguiente:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	3, 5, 6, 7, 14, 15, 18, 23, 24, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36
MODERADA	- -
ALTA	- -
MUY ALTA	- -



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

- Por eventos sísmicos: Analizando las patologías estructurales, irregularidades en planta y elevación, sistema estructural de las edificaciones, tipo de mampostería, tipo de cubierta, sistemas de entresijos, número de pisos, año de construcción, estado de conservación de la edificación, el suelo sobre el cual está cimentada la estructura; se estableció las tipologías constructivas indicadas en el ítem Tipo de Edificaciones de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física como se detalla a continuación:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	7, 32, 34, 35, 36
MODERADA	3, 5, 6, 14, 15, 18, 23, 24, 27, 28, 29, 31
ALTA	-----
MUY ALTA	-----

- Por eventos volcánicos: Analizando el tipo de cubierta, número de pisos, material de paredes, sistema estructural, estado de conservación, año de construcción; las tipologías constructivas indicadas en el ítem *Tipo de Edificaciones* de la Sección 2, corresponde a una vulnerabilidad física:

NIVELES DE VULNERABILIDAD	LOTES
BAJA	7, 15, 23, 27, 32, 34, 35, 36
MODERADA	14, 31
ALTA	3, 5, 6, 18, 24, 28, 29
MUY ALTA	-----

Sistema Vial: Las Calles Oe6, Oe6A, Oe6B y S2C son de suelo natural afirmado, no contiene aceras, bordillos, ni sumideros, por lo que presenta una vulnerabilidad física alta ante fenómenos de erosión especialmente en temporada de lluvia, mientras que la Calle Oe5F y Calle S2 es adoquinada, cuenta con sumideros y bordillos, se identificó que la Calle Oe5F está cubierta de vegetación, por lo descrito, la Calle Oe5F y Calle S2 muestran una vulnerabilidad física baja - moderada.

5.1 Vulnerabilidad Socio-económica

Para la determinación de la vulnerabilidad socio-económica de las familias asentadas en el AHHYC, se han considerado las siguientes variables:

1. Número de miembros de la familia;
2. Grupos de atención prioritaria: adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres embarazadas, niños, niñas y adolescentes, personas con enfermedades catastróficas, de alta complejidad o raras.
3. Valorización estimada de construcciones.
4. Ingresos económicos conjuntos de la familia.
5. Acceso a servicios básicos a la fecha del levantamiento de información
6. Nivel de educación de los jefes de familia.



11
 Once

I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

Se ha definido los siguientes niveles de vulnerabilidad:

NIVEL	LOTES No.
BAJA	3, 4, 49
MEDIA	2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 48, 51, 55, 58, 59
ALTA	1, 16, 52, 53, 54
MUY ALTA	- -

En este contexto, existe una condición de vulnerabilidad socio-económica MEDIA predominante para el AHHYC, en la predominancia del asentamiento las familias están mayoritariamente conformadas por más de 4 miembros, ingresos económicos que fluctúan entre la Remuneración Básica Unificada tipificada para el año 2021 (USD 200,00) y la Canasta Básica Familiar Nacional definida para el mes de Diciembre de 2020 (USD 710,08), viviendas valorizadas por debajo del valor de la vivienda de interés social definida para el año 2020 (USD 40.608,00), acceso a servicios básicos fundamentales (agua potable, alcantarillado, y accesos viales), y niveles educativos entre la Educación General Básica y el Bachillerato General Unificado.

6 CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Una vez realizada la inspección técnica al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado (AHHYC) "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" de la parroquia Guayllabamba, considerando los niveles establecidos de las amenazas y vulnerabilidades de los elementos expuestos, se determina que la zona en evaluación, en las condiciones actuales del terreno presenta los siguientes niveles de riesgo.

6.1 Nivel de riesgo para la regularización de tierras

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 "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" presenta frente a deslizamientos un Riesgo Bajo Mitigable para los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; y un Riesgo Moderado Mitigable 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.

6.2 Nivel de riesgo preventivo para el asentamiento

Desde el punto de vista preventivo para procesos posteriores de legalización de construcciones se toma en cuenta la amenaza sísmica y volcánica debido a que estos fenómenos afectan directamente a las estructuras presentes, por tal razón la calificación siguiente se presenta para los lotes que presentan edificaciones.

- **Eventos sísmicos:** de manera general, todo el AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" de la parroquia Guayllabamba presenta condiciones de Riesgo Moderado Mitigable, debido a la informalidad de las construcciones y al estado de conservación de varias viviendas.
- **Fenómenos volcánicos:** el riesgo ante esta amenaza para todo el AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" es Moderado Mitigable tomando en cuenta principalmente la recurrencia eruptiva de los volcanes analizados, la exposición del asentamiento humano (distancia respecto a cada volcán) y la vulnerabilidad de sus viviendas.



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

Por lo tanto, la DMGR establece que se puede continuar con el proceso de regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás", el cual, para garantizar la reducción del riesgo de la zona en análisis, debe cumplir con las recomendaciones que se describen a continuación.

Debido a las condiciones reconocidas en el asentamiento no es necesario que el asentamiento presente el estudio de obras de mitigación de riesgos.

La DMGR manifiesta que la calificación de riesgo realizada en el presente informe, desprende una serie de recomendaciones que podrán ser confirmadas, modificadas o ampliadas como consecuencia de información adicional producida como la realización de los estudios técnicos, los diseños de las obras de infraestructura, la zonificación respectiva de uso y ocupación del suelo, y la consolidación futura del asentamiento humano; lo cual, conforme su aplicación y cumplimiento puede aumentar o disminuir los niveles de riesgo establecidos que dependen de los factores dinámicos y cambiantes propios del desarrollo urbano del sector. Además, con la elaboración de este informe se deja sin efecto los pronunciamientos anteriores en informes emitidos por esta Dependencia.

7 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS

- Posterior a la regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás", por parte del MDMQ o por gestión propia del asentamiento se deben realizar las obras públicas tales como alcantarillado, bordillos y adoquinado como medida de mitigación para los procesos de erosión superficial.
- Se recomienda que los propietarios y/o posesionarios del AHHYC, no construyan más viviendas en el macrolote evaluado, ni aumenten pisos/ plantas sobre las edificaciones existentes, hasta que el proceso de regularización del asentamiento culmine y se determine su normativa de edificabilidad específica que deberá constar en sus respectivos Informes de Regulación Metropolitana (IRM), previa emisión de la licencia de construcción de la autoridad competente que es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).
- La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá comunicar a la comunidad del AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás", lo descrito en el presente informe, especialmente referente a la calificación del riesgo ante las diferentes amenazas analizadas y las respectivas recomendaciones técnicas, socializando la importancia de su cumplimiento en reducción del riesgo y seguridad ciudadana.

8 RECOMENDACIONES GENERALES

- Posterior a la regularización del AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás", las edificaciones en proceso de construcción, aumento en planta o elevación y demás edificaciones dentro del área en análisis, que no dispongan de un diseño estructural o algún tipo de asesoría técnica, los propietarios deberán contratar a un especialista (Ingeniero/a Civil), para que realice evaluaciones estructurales de las viviendas y defina alternativas de reparación y/o reforzamiento estructural según cada caso, y conforme al estudios de suelos en cumplimiento con la normativa del INEC-2015.
- La municipalidad, a través de sus organismos de control, deberá dar el seguimiento a los procesos de construcción, tanto respecto a la infraestructura de servicios básicos como de las edificaciones nuevas o ampliaciones de las existentes.
- Para los escenarios eruptivos de otros volcanes que circundan el DMQ, se puede tomar medidas preventivas y de mitigación ante las afectaciones que podría ocasionar la caída de piroclastos (ceniza y lapilli), efectuando mantenimiento preventivo de las cubiertas de las viviendas para evitar que los canales de agua se obstruyan con la ceniza. Otra medida de mitigación consiste en conocer, aprender y aplicar técnicas de



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

auto protección como quedarse en lugares cerrados para no exponerse a la ceniza, proteger vías respiratorias y ojos vista, utilizando gorras, gafas o lentes, mascarillas o bufandas, entre otros medios de protección individual. Mantenerse informado, en cuanto al volumen posible de ceniza que pueda caer; considerar que la única protección contra la lluvia de ceniza y material volcánico de tamaño considerable son los refugios y techos reforzados, razón por la cual las habitantes de las viviendas con techos frágiles se recomienda buscar refugio.

- Mantenerse informado en caso de producirse un evento de erupción volcánica o sísmico, acatando las recomendaciones emitidas por las autoridades competentes.
- Se recomienda que cada familia desarrolle su Plan de Emergencia Familiar (individual), pero también es importante que se elabore un plan comunitario de gestión de riesgos y emergencias que deberá incluir simulacros de evacuación para diferentes escenarios. En este contexto, el AHHYC "Comité Pro Mejoras barrio San Nicolás" puede solicitar a la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos de la A.Z. Eugenio Espejo, que brinde las capacitaciones en gestión de riesgos y programe simulacros de evacuación por emergencias.

Nota Aclaratoria de la terminología:

El Riesgo identificado es considerado "Mitigable" cuando se pueden implementar medidas estructurales y/o no estructurales que permitan reducir las condiciones de exposición, vulnerabilidad y el potencial impacto esperado en caso que dicho riesgo se materialice.

Medidas Estructurales: De manera general las acciones de ingeniería para reducir impactos de las amenazas como:

- Protección y control: Intervención directa de la amenaza (por ejemplo: diques, muros de contención, canalización de aguas, otras).
- Modificar las condiciones de vulnerabilidad física de los elementos expuestos (por ejemplo: refuerzo de infraestructura de líneas vitales, cumplimiento de códigos de construcción, reubicación de viviendas, otras).

Medidas No estructurales: Desarrollo del conocimiento, políticas, leyes y mecanismos participativos.

- Acciones Activas: Promueve interacción activa de las personas (organización para la respuesta, educación y capacitación, información pública, participación comunitaria, entre otras).
- Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo y ordenamiento territorial, etc.).



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

9 RESPALDOS FOTOGRÁFICOS

9.1.1 Vías y pasajes existentes en el AHHYC





I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

9.1.2 Materiales de las edificaciones construidas en el área de estudio



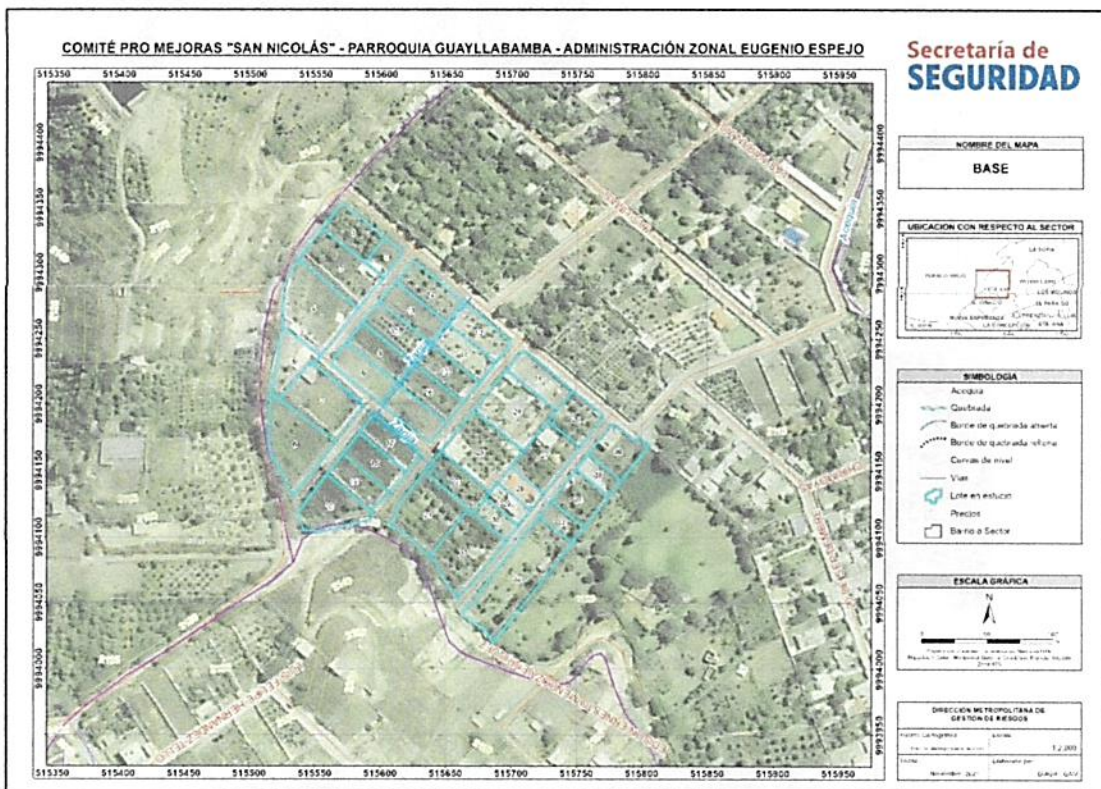
I-0041 Eugenio Espejo, Guayllabamba, San Nicolás.



I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

10 BASE CARTOGRÁFICA Y MAPAS TEMÁTICOS

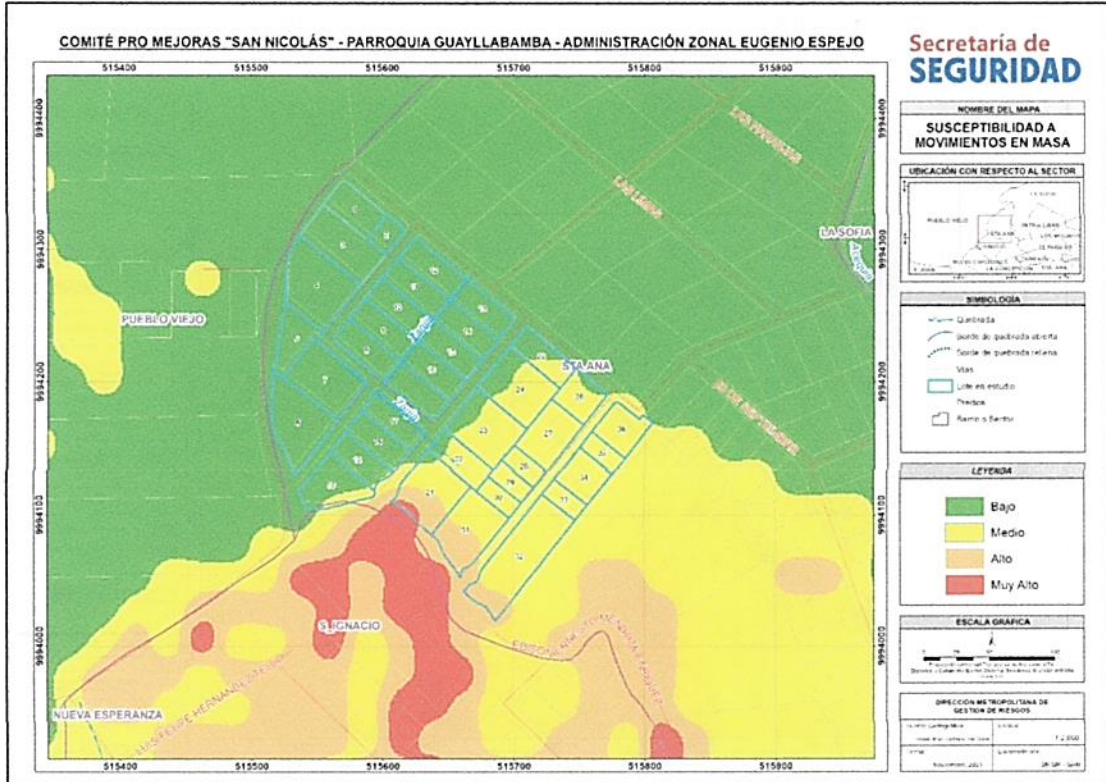
10.1 Ubicación.



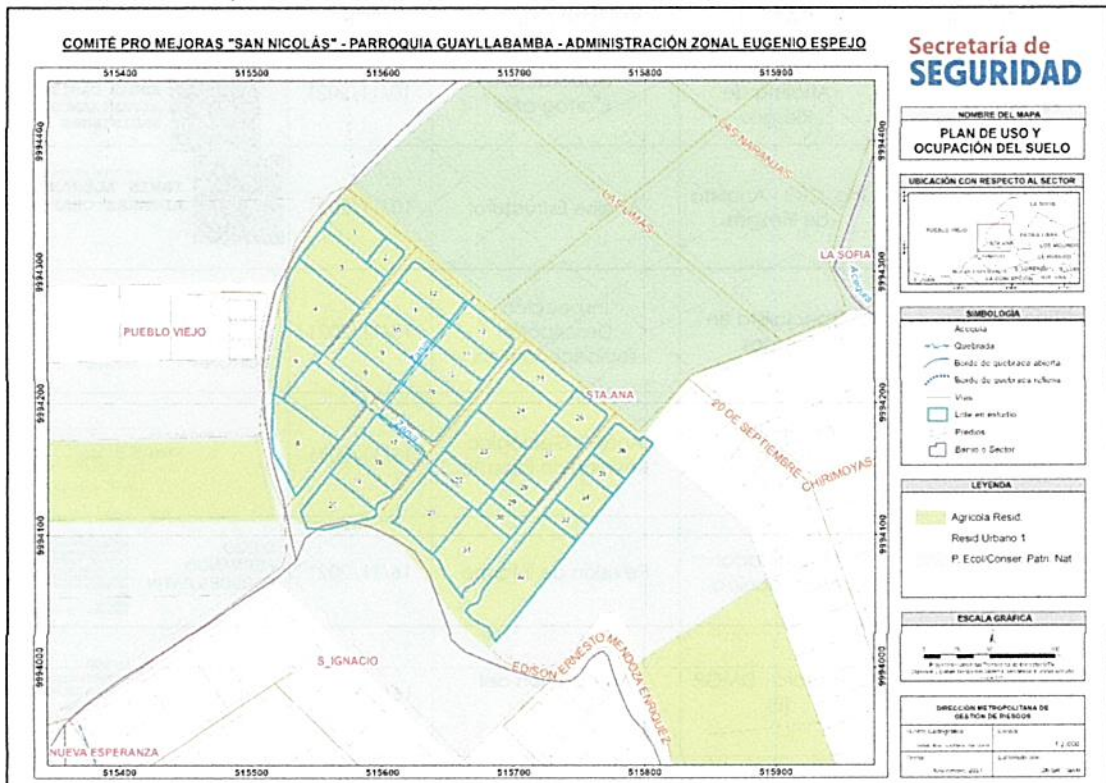


I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

10.2 Susceptibilidad a movimientos en masa.



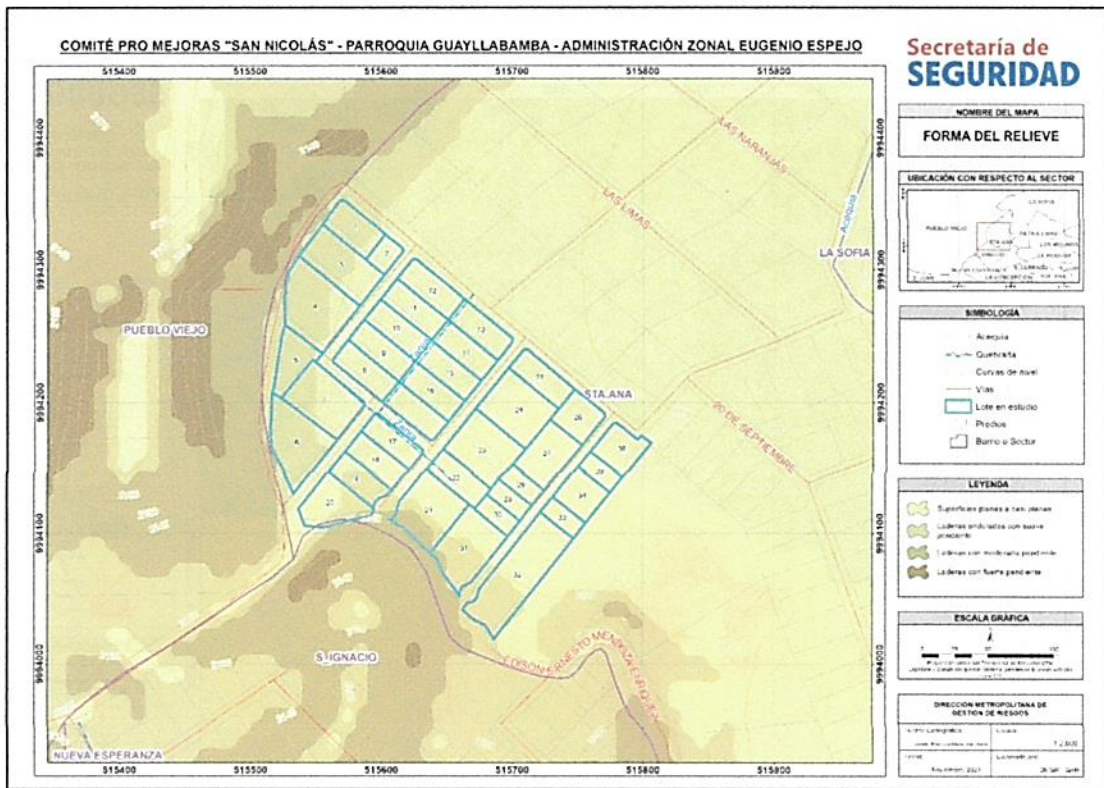
10.3 Plan de Uso y Gestión del Suelo.





I-0041-EAH-AT-DMGR-2021

10.4 Mapa de pendientes.



11 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	
Ing. Daniel Altamirano	Ing. Geógrafo - Analista de Riesgos	Elaboración Cartografía	10/11/2021	 Firmado digitalmente por: EDGAR DANIEL ALTAMIRANO ARCINIEGAS
Ing. Irwin Álvarez	Ing. Civil - Analista de Riesgos	Análisis Estructural	10/11/2021	 Firmado digitalmente por: IRWIN ALEJANDRO ALVAREZ CHAFER
Tigo. Hernán Suárez	Especialista en Riesgos	Inspección Descripción socioeconómica	10/11/2021	HERNAN EDUARDO SUAREZ NORONA <small>DNI: cph-HERNAN EDUARDO SUAREZ NORONA gph-HERNAN EDUARDO SUAREZ NORONA p-hMACROCHI ou-Certificado de Clase 2 de Personal Físico EC email: rls.cynr@gmail.com Móvil: 0995286666 Fecha: 2021-11-23 15:05:05</small>
Ing. Luis Albán	Ing. Geólogo - Analista de Riesgos	Análisis Geológico Revisión de informe	15/11/2021	LUIS GERARDO ALBAN COBA <small>Nombre: ALBAN GERARDO ALBAN COBA C.I.: 1612161838 FECHA: 2021-11-23 15:05:05</small>
Ing. Diego Paredes	Coordinador Área Técnica	Revisión de informe	16/11/2021	DIEGO FERNANDO PAREDES PATIN <small>Firmado digitalmente por DIEGO FERNANDO PAREDES PATIN DNI: qnd-DIEGO FERNANDO PAREDES PATIN FECHA: 2021-11-23 15:05:05 INFORMACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE INFORMACIÓN N-302-05-05 Móvil: 0995286666 Fecha: 2021-11-23 15:05:05</small>
Mgs. Silvana Lara	Directora - DMGR (E)	Aprobación del Informe	16/11/2021	SILVANA DEL ROCIO LARA ROMAN <small>Firmado digitalmente por SILVANA DEL ROCIO LARA ROMAN Fecha: 2021-11-23 15:05:05-0500</small>

ACTA DE SOCIALIZACIÓN DE INFORME DE RIESGOS

SOCIALIZACIÓN INFORME DE RIESGO

6
Seis

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO: SAN NICOLAS	
REGULARIZACIÓN <u> x </u> / POST-ORDENANZA <u> </u> / EXPROPIACIÓN <u> </u> / NUEVO <u> </u> / OTRO <u> </u>	
No. EXP.: 8 EE	No. DE ACTA: 013
ADMINISTRACIÓN ZONAL: EUGENIO ESPEJO	PARROQUIA: GUALLABAMBA
UNIDAD: UERB-AZCA	FECHA: 30-11-2021 HORA: 15:30
ATENDIDO POR LA UNIDAD REGULA TU BARRIO	
1	ARQ. MIGUEL HIDALGO
2	ARQ. ELIZABERTH JARA
3	ING. PAULINA VELA
4	ING. NATALIA VINUEZA
REPRESENTANTE DEL BARRIO	
1	FERNANDO CASTILLO

SÍNTESIS REUNIÓN

SE PONE EN CONOCIMIENTO DE LOS MORADORES QUE CONFORMAN EL ASENTAMIENTO, LA CALIFICACIÓN DE RIESGO, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS Y, LAS RECOMENDACIONES QUE DEBEN SER CUMPLIDAS, LAS MISMAS QUE SERÁN INCLUIDAS EN LA ORDENANZA METROPOLITANA DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO.

MOVIMIENTOS EN MASA: EL AHHC "COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO SAN NICOLÁS" PRESENTA FRENTE A DESLIZAMIENTOS UN RIESGO BAJO MITIGABLE PARA LOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20; Y UN RIESGO MODERADO MITIGABLE 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.

- POSTERIOR A LA REGULARIZACIÓN DEL AHHC "COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO SAN NICOLÁS", POR PARTE DEL MDMO O POR GESTIÓN PROPIA DEL ASENTAMIENTO SE DEBEN REALIZAR LAS OBRAS PÚBLICAS TALES COMO ALCANTARILLADO, BORDILLOS Y ADOQUINADO COMO MEDIDA DE MITIGACIÓN PARA LOS PROCESOS DE EROSIÓN SUPERFICIAL.

- SE RECOMIENDA QUE LOS PROPIETARIOS Y/O POSESIONARIOS DEL AHHC, NO CONSTRUYAN MÁS VIVIENDAS EN EL MACROLOTE EVALUADO, NI AUMENTEN PISOS/ PLANTAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, HASTA QUE EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO CULMINE Y SE DETERMINE SU NORMATIVA DE EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA QUE DEBERÁ CONSTAR EN SUS RESPECTIVOS INFORMES DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM), PREVIA EMISIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE QUE ES LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (STHV).

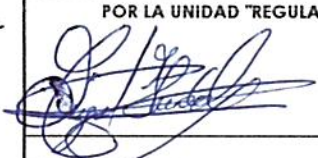

- LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO DEBERÁ COMUNICAR A LA COMUNIDAD DEL AHHC "COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO SAN NICOLÁS", LO DESCRITO EN EL PRESENTE INFORME, ESPECIALMENTE REFERENTE A LA CALIFICACIÓN DEL RIESGO ANTE LAS DIFERENTES AMENAZAS ANALIZADAS Y LAS RESPECTIVAS RECOMENDACIONES TÉCNICAS, SOCIALIZANDO LA IMPORTANCIA DE SU CUMPLIMIENTO EN REDUCCIÓN DEL RIESGO Y SEGURIDAD CIUDADANA.

LA SOCIALIZACION DEL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE RIESGOS SE REALIZÓ MEDIANTE LA APLICACIÓN ZOOM, ACEPTANDO LAS RECOMENDACIONES EFECTUADAS COMPROMETIÉNDOSE A DAR CUMPLIMIENTO LOS MORADORES DEL ASENTAMIENTO.

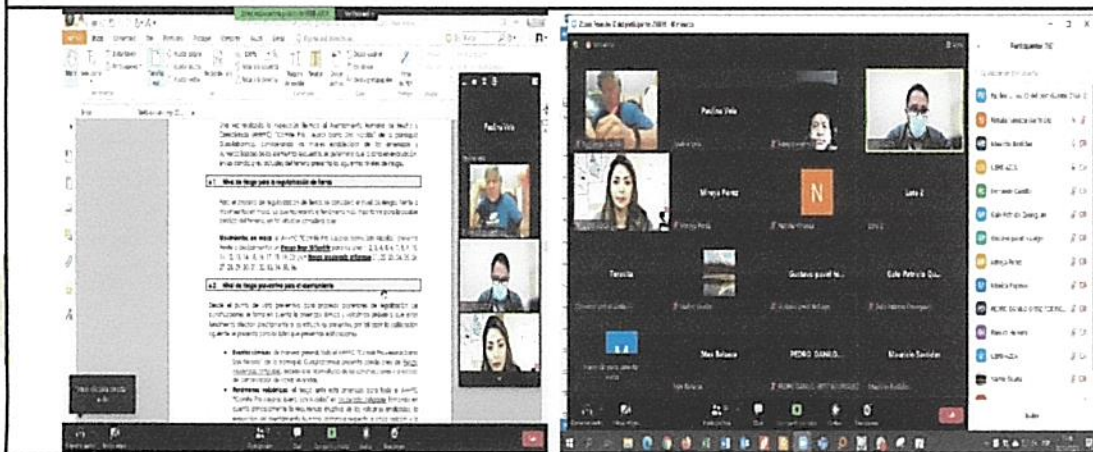
DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTO	OBSERVACIONES
SE ENTREGA AL ASENTAMIENTO COPIA DEL INFORME DE RIESGO :	
1 INFORME TÉCNICO No. I-0041-EAH-AT-DMGR-2021	
2	
3	

PARA CONSTANCIA DE LO ACTUADO FIRMAN

POR LA UNIDAD "REGULA TU BARRIO" 	POR EL BARRIO 
--	--

FOTOGRAFÍAS MEDIANTE ZOOM SOCIALIZACIÓN





REGISTRO ASISTENCIA - INFORME DE RIESGO
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS BARRIO SAN NICOLAS

NOMBRE Y APELLIDO	NUMERO DE CEDULA	FIRMA
FERNANDO CASTILLO	170329610-1	
Marina Viteri	170308795-5	
Marina Matilla Suarez	17005229-19	
OSCAR PEPIÑAS	1708563059	
Marcela Zamora	1709192544	
Alfredo Armas	170572403-1	
TERESITA MORALES (EDGAR)	0400531570	
ENACIELA CORNALES	1702909315	
Eusebio Hidalgo	170819162-0	
Enaciela Hidalgo	171970308-4	
Luis Naula	0100558501	
Francisco Miguel Guzman	171416779-1	
NICOLAS QUEZADA	1101302820	
Maria Guatemal	1711582787	
Maria Guatemal	1711582787	
Gladys Carlosaria	1720666633	
Estela Suarez	1709794976	
Hleber Hurtado	1702998939	
Esperanza Salazar	0400360327	
Guillermo Proch	1000393354	
Maximiliano Balseca	06041739-0	



4
Waho

ORDENANZA No. 0389

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2013-036, de 18 de febrero de 2013, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (Constitución) establece que: *“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.”*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”*;
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como una función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...); x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en*

ORDENANZA No. 0389

el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...);”*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (LORDMQ) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *“Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...);”*
- Que,** la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia 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 planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,



3
Tres

ORDENANZA No. 0389

Que, la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 19 de diciembre de 2012 en la Administración Zonal Eugenio Espejo, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eugenio Espejo; Subprocuraduría Zonal, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eugenio Espejo; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-EE-SOLT-2012, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numerales 1 y 9 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x), z), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 y 8 numerales 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS, UBICADO EN LA PARROQUIA GUAYLLABAMBA, A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y dirigentes del Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, ubicado en la parroquia Guayllabamba, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos; o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad de los dirigentes y del técnico contratado por el barrio.

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Artículo 2.- Especificaciones técnicas.-

Zonificación actual: A7 (A50002-1)
Lote mínimo: 50000 m²

ORDENANZA No. 0389

Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural
Uso principal:	(PE) Protección ecológica/ Áreas naturales
Número de lotes:	36
Área útil de lotes:	43.194,57 m ²
Área de vías y pasajes:	6.442,13 m ²
Área de afectación especial por canal de riego en lotes:	68,83 m ²
Área verde y equipamiento comunal:	957,55 m ²
Área total de predio (Lev. Topog.):	50.663,08 m ²
Área total de predio (Escritura):	52,533.32 m ²
Diferencia:	1.870,24 m ²

El número total de lotes es de 36, signados del uno (1) al treinta y seis (36), cuyo detalle es el que consta en el cuadro de beneficiarios contenido en el plano que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.- A los lotes fraccionados se les asigna la zonificación: A41 (A1002-25) forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 1.000,00 m²; número de pisos: 2 pisos; COS planta baja 25%, COS total 50%; clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural; Uso principal: (AR) Agrícola Residencial

Artículo 4.- Lotes por excepción.- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban los siguientes lotes por excepción:

2, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 35 y 36, por no cumplir con el área mínima de lote.

5, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 22, 28, 29, 30, 33 y 35, por no cumplir con el frente mínimo de lote.

Artículo 5.- Diferencia de área.- Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una diferencia de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar la referida diferencia, de conformidad con lo establecido en la Disposición General Segunda de la ordenanza metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.



ORDENANZA No. 0389

Artículo 6.- Del área verde y área de equipamiento comunal.- Los copropietarios del predio sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de áreas verdes y de equipamiento comunal, un área total de 957,55 m² del área útil de los lotes, distribuida de la siguiente manera:

Área Verde

- Superficie:** 957,55 m²
- Norte:** Lote No. 16 en 48,31 m.
- Sur:** Calle 4 en 48,77 m.
- Este:** Calle 2 en 19,65 m.
- Oeste:** Lote No. 8 en 19,89 m.

Artículo 7.- De las vías.- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado contempla un sistema vial de uso público, pero internamente la trama vial no se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 41,66%, más de 20 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Las vías que se aprueban son las siguientes:

- Calle 1: 8,00 m.
- Calle 2: 10,00 m.
- Calle 3: 9,17m.
- Calle 4: 9,11 m.
- Calle 5: 10,00 m.

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento son las siguientes:

- Calzada: 80%
- Aceras: 20%
- Alcantarillado: 10%

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, plazo que se

ORDENANZA No. 0389

contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras, los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eugenio Espejo realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual el Departamento de Fiscalización y el Departamento de Obras Públicas emitirán un informe técnico de manera semestral. Su informe favorable final será indispensable para levantar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y se proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 12.- De la garantía de ejecución de las obras.- Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que registrará una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, según el listado que consta en el plano adjunto a la presente ordenanza, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

Los poseedores de los lotes que cuenten con prohibiciones de enajenar, embargos o hipotecas, deberán iniciar los trámites tendientes a levantar los respectivos gravámenes para ser incluidos en el proceso de escrituración.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio sobre el que se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio San Nicolás, se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de



1
Uno

ORDENANZA No. 0389

emisión de la resolución de regularización de la diferencia de área por parte de la Autoridad Administrativa Competente, a protocolizar la presente ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

Artículo 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

Artículo 15.- Potestad de ejecución.- Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos, por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 16.- Solicitudes de ampliación de plazo.- Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

Disposición Final.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

ORDENANZA No. 0389

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 14 de marzo de 2013.


Sr. Jorge Albán Gómez
Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito


Abg. Patricia Andrade Baroja
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 28 de febrero y 14 de marzo de 2013.- Quito, **15 MAR 2013**

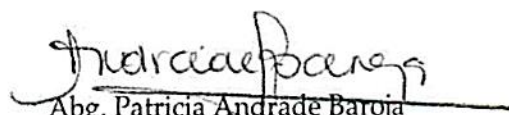

Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **16 ABR 20**

EJECÚTESE:


Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **16 ABR 2013**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **16 ABR 2013**


Abg. Patricia Andrade Baroja
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO