



Municipio de Quito

DOCUMENTO:
INFORME SOLT

UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO
COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO

CÓDIGO:

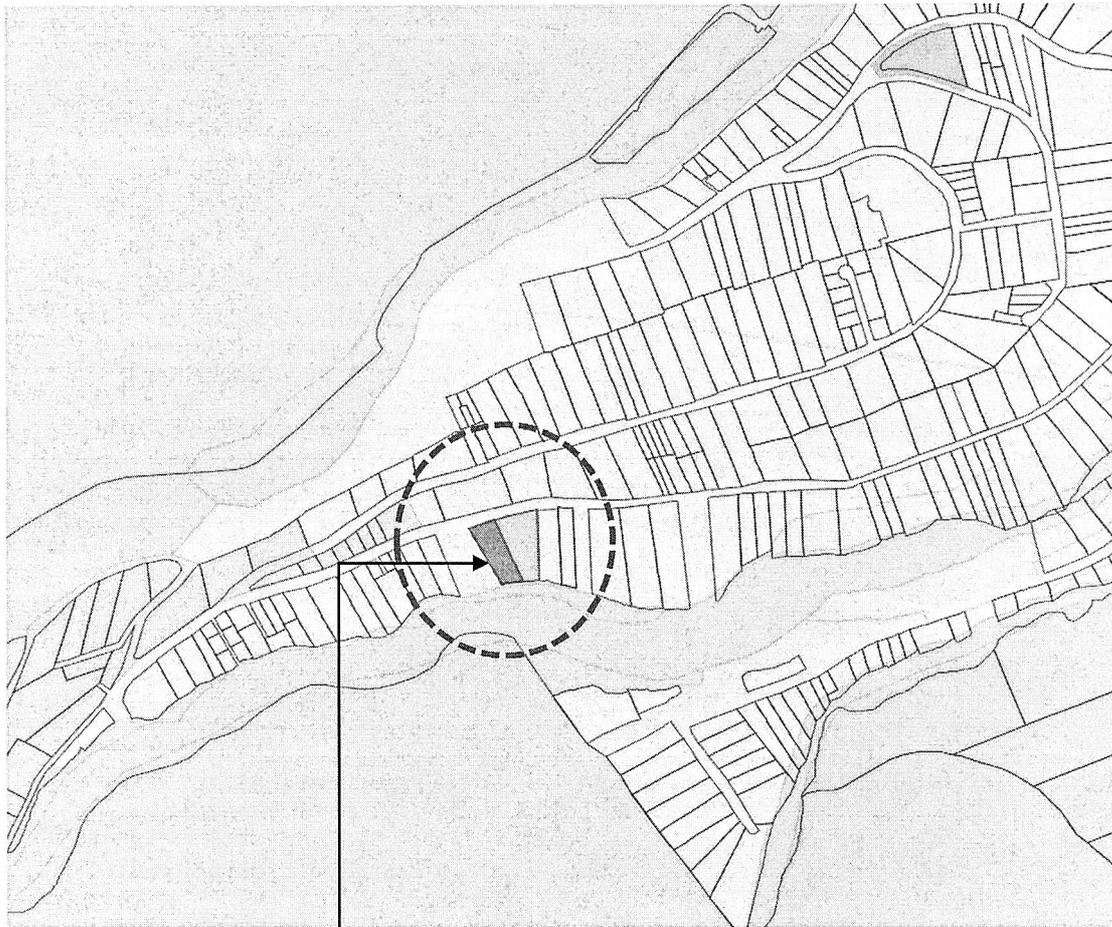
003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 576 -
trescientos
setenta y
seis

INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "EUCALIPTOS DE LA PULIDA", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

EXPEDIENTE No. 68 AZEE

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "EUCALIPTOS DE LA PULIDA"

Parroquia: COCHAPAMBA
Barrio/Sector: LA PULIDA
Administración Zonal: EUGENIO ESPEJO

Uso de Suelo Principal

B. [Signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 375-
trescientos
setenta y
cinco

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

1 ANTECEDENTES:



De conformidad a lo establecido en los Certificados de Gravámenes No. 2164428 del 02 de diciembre de 2022 y Certificado de Gravámenes No. 2157432 del 29 de noviembre de 2022, se desprende que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Eucaliptos de la Pulida”, se encuentra ubicado en los lotes de terreno: LOTE de terreno número 202, del barrio los Pinos de La Pulida situado en la Parroquia Chaupicruz de este cantón; y en el L Lote de terreno Número 203, de la Lotización del predio La Pulida, situado en la parroquia Chaupicruz de este Cantón. El asentamiento cuenta con escrituras en derechos y acciones debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad mismas que justifican la tenencia de la tierra, conforme se desprende de los certificados de gravámenes correspondientes; estos macro lotes se encuentran ubicados en la parroquia Chaupicruz. En la actualidad, conforme a lo establecido en el IRM, se encuentra ubicado en la parroquia Cochapamba, cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con una directiva Ad Hoc, la cual se constituyó mediante Acta de Asamblea General Ordinaria No. 001, en la cual se nombra a la directiva Ad – Hoc, del barrio “Eucaliptos de la Pulida”, que se desarrolló el 27 de octubre de 2022, protocolizada el 31 de octubre de 2022, ante el doctor Eduardo Haro Mancheno, Notario Quincuagésimo Quinto del cantón Quito. Esta organización social se constituye con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de la calidad de vida del asentamiento, sin fines de lucro; designado a la señora Nancy Quishpe Mera, para que a nombre y representación comparezca al proceso de regularización prioritaria ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Los moradores asentados en los predios donde se encuentra el asentamiento, concurren a la oficina de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Coordinación La Delicia y Eugenio Espejo, solicitando información sobre el proceso integral de regularización, además, manifestaron que

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 5 + 4 -
trescientos
setenta y
cuatro

no cuentan con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, en vista de que se encuentran ocupando dicho predio en forma irregular, lo cual les ha impedido llevar una vida digna a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio s/n de 17 de junio de 2019, la señora Soraya Sambache, en su calidad de Presidenta Ad hoc del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida" en ese entonces, solicitó a la Unidad Especial "Regula tu Barrio", lo siguiente: *"de la manera ,más (SIC) comedia se digne disponer a quien corresponda se incluya en el proceso de Regularización de la propiedad de nuestra organización que será la etapa, denominada "Eucaliptos de la Pulida."*

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" – Coordinación La Delicia y Eugenio Espejo, procedieron a realizar una socialización e inspección "In Situ" el 27 de octubre de 2022, a las 11:00, donde se procedió a levantar información técnico – social conforme a la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

Con la finalidad de efectuar el estudio pertinente, el análisis socio económico y determinar condiciones: sociales, falta de planificación, integración urbana, y condiciones de vulnerabilidad en el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se procedió a levantar información a través de instrumentos de investigación (encuesta, entrevistas, visitas, etc.), conjuntamente con todos los moradores del asentamiento, cuyos resultados constan en el presente informe.

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

2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

El presente análisis, tiene como base la información recabada de las visitas "In Situ" , de los resultados obtenidos del instrumento de investigación - Encuesta Socio económica practicada al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", en concordancia con lo dispuesto en el artículo 3724 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el que se determinan los requisitos para el proceso integral de regularización, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros:

2.1 Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se encuentra ubicado en la provincia de Pichincha, zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito, al noroccidente de la ciudad, parroquia Cochamaba, sector conocido como "La Pulida", de competencias de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

2.2 Tiempo de Existencia

En relación a la documentación ingresada y que forma parte integral del expediente de regularización No. 68 AZEE, se considera que las ventas de porcentajes de derechos y acciones se realizaron desde el año 2000, cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 100% se encuentran habitando por más de 5 años; por lo que se ha evidenciado que la ocupación del

[Handwritten signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

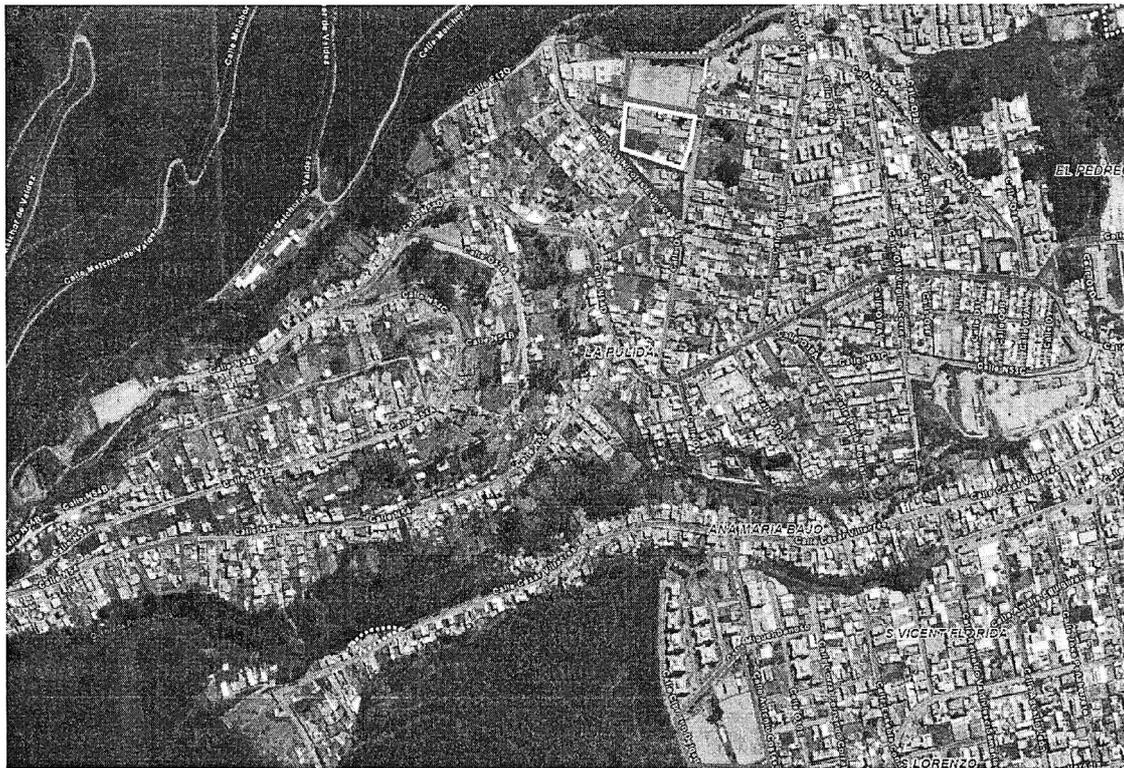
- 575 -
trescientos
setenta
y tres

bien inmueble a regularizarse es de aproximadamente 22 años.

2.3 Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ" y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se determinó que el predio tiene una consolidación del 78.57%, de conformidad con el levantamiento plani-altimétrico que forma parte del expediente, el predio en proceso de regularización se encuentra con una proyección de fraccionamiento de 14 lotes, de los cuales 11 cuentan con unidades construcciones (viviendas), cuyas características constructivas son: principalmente elaboradas en ladrillo y bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con una infraestructura vial que permite acceder al mismo, presentando una consolidación que ha permitido fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que habitan en el sector y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas, además existen equipamientos cercanos como: centros de educación, salud, seguridad y recreación a una distancia aproximada de 800 metros.



-  ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "EUCALIPTOS DE LA PULIDA"
-  UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA
-  SUBCENTRO DE SALUD LA PULIDA
-  ÁREAS VERDES
-  ESCUELA "JUAN ISAAC LOVATO"

[Handwritten signature]

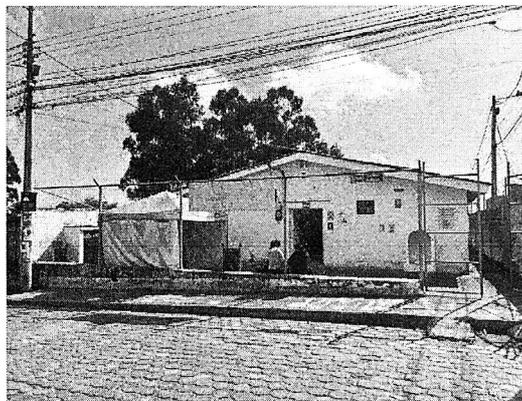
 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 372 -
Trescientos
Setenta y
dos

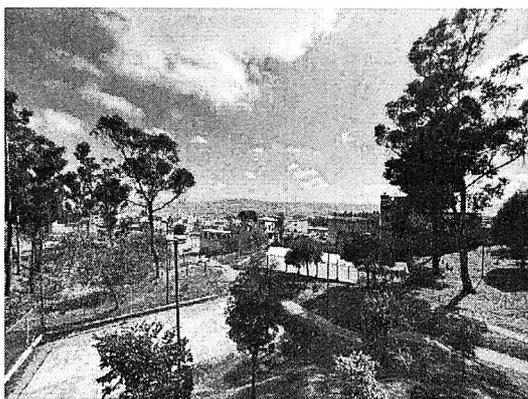
Educación: Escuela Juan Isaac Lovato



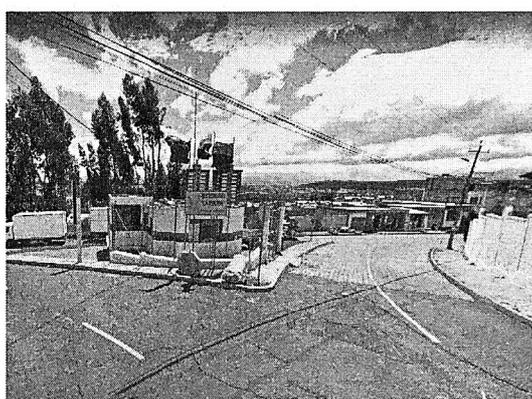
Salud: Subcentro de salud La Pulida



Recreación: Parque de La Pulida



Recreación: Unidad de Policía Comunitaria La Pulida



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 86% de moradores, esto debido a que todos cuentan con medidores de energía eléctrica individuales; y el 14% restante no cuentan con el servicio debido a que existen tres lotes baldíos.
- El agua potable cubre a los moradores en un 100%, esto debido a que todos los lotes cuentan con conexión y servicio de agua potable con medidores individuales. Información que, al ser contrastada en campo, se evidencia que realmente el 86% de moradores, cuenta con servicio y medidores de agua potable individuales; y el 14% restante no cuentan con el servicio debido a que existen tres lotes baldíos
- El sistema de alcantarillado, tiene una cobertura al 92.86%, esto debido a que 13 lotes cuentan con la conexión a la línea central de alcantarillado y un lote no cuenta con esta conexión a la tubería central de alcantarillado.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: Calzada en un 80%, Aceras al N/A y Bordillos N/A.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 371 -
frescitas
setenta y
uno

2.4 Análisis de la Población beneficiada

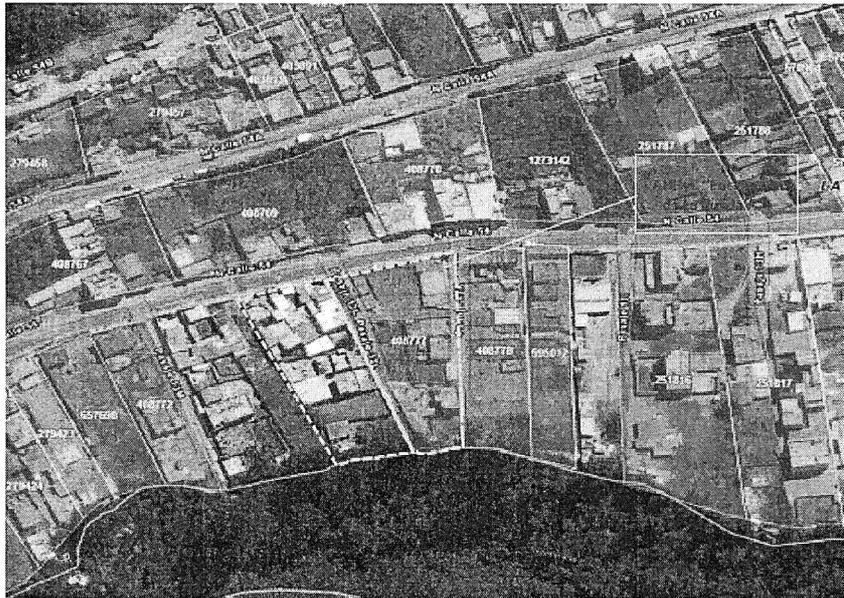
Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 70 habitantes en el predio denominado Barrio “Eucaliptos de la Pulida”.

Así mismo, de la tabulación de resultados obtenidos, se determina que, el 14.29% de los copropietarios, son personas de la tercera edad y no ejercen ninguna actividad económica debido a que ya se han jubilado y los escasos recursos que obtienen corresponden a sus pensiones jubilares. Esta falta de recursos acarrea una inestabilidad y falta de recursos económicos, lo que afecta conllevar el buen vivir.

3. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:

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

1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.



Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Eucaliptos de la Pulida”, conforme al análisis técnico realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento, ni permisos de construcción aprobados por autoridad competente, en tal razón, se evidencia que las viviendas del predio a intervenir, fueron construidas informalmente.

Como resultado del estudio efectuado, se ha logrado determinar que el crecimiento urbanístico generado en la parroquia Cochapamba en las últimas décadas, se debe a la alta demanda de adquisición tierra habitable en el sector.

[Handwritten signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 370 -
trescientos
setenta

La falta de planificación, la carencia de ordenamiento en el uso de suelo por parte de los copropietarios del predio en el que se encuentra el asentamiento humano descrita en el párrafo precedente, y el número de copropietarios en el presente asentamiento; ha provocado el alto porcentaje de consolidación en el asentamiento, lo que ha ocasionado que en el presente asentamiento no exista este espacio para la recreación y esparcimiento de niños, jóvenes y adultos, conforme lo establece la normativa.

2.- Inseguridad jurídica

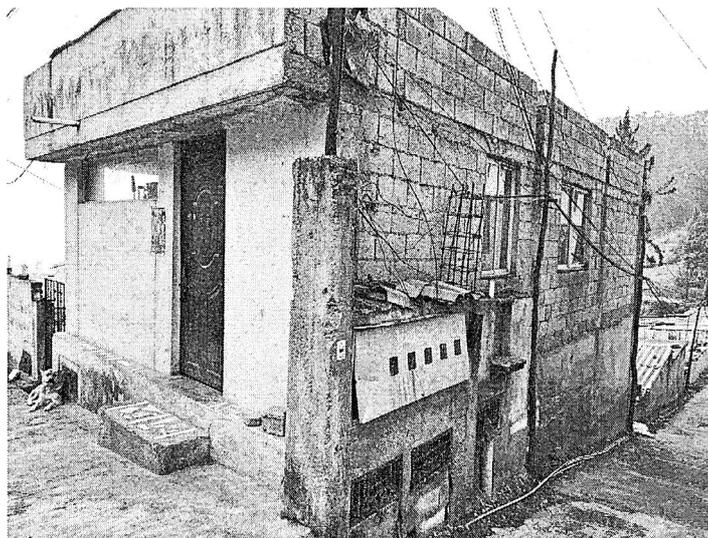
Del análisis legal, realizado a la documentación que forma parte integrante del expediente del asentamiento humano, se desprende que los moradores no cuentan con escrituras individuales como cuerpo cierto en cada uno de los lotes, producto del fraccionamiento de hecho, lo que produce inseguridad jurídica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

Sin embargo, se evidencia que los moradores de este asentamiento, cuentan con escrituras en derechos y acciones de dos macrolotes, identificados con los números de predio: 408776 y 408777; justificando de esta manera la tenencia legal de la tierra.

3.- Viviendas con calidad estructural reducida

A partir de la inspección realizada en "In Situ", se verificó que, las estructuras de las viviendas son de carácter informal, puesto que, no fueron construidas con una normativa que garantice una ejecución y control de la construcción; ni tampoco con asesoramiento técnico profesional de la rama, por lo tanto, las viviendas disponen de una calidad estructural reducida. Conforme se puede apreciar de la fotografía No. 1, que siguen a continuación:

Fotografía No. 1



4.- Falta parcial o total de servicios básicos

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados obtenidos tras la aplicación del instrumento de investigación - Encuesta, a los copropietarios del asentamiento humano de

Handwritten signature and initials

- 369 -
trescientos
sesenta y
nueve

hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se ha determinado que se cuenta con los siguientes resultados:

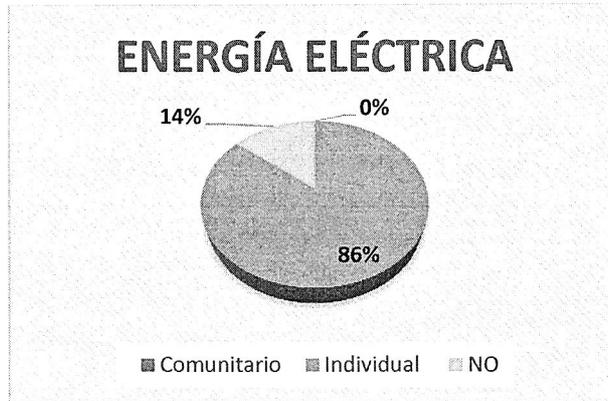
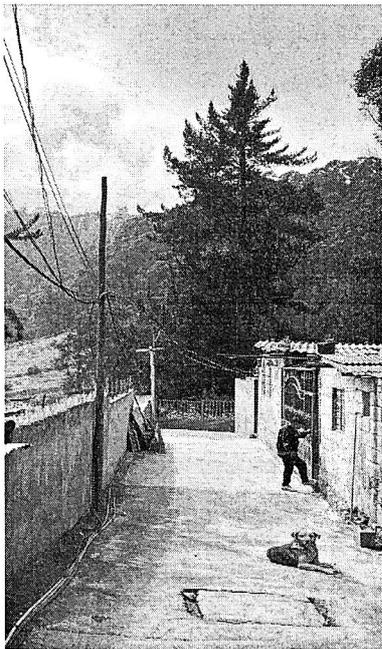


Figura 1.- Correspondientes al porcentaje de Energía Eléctrica del AHHYC denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida".

Fotografía No. 2



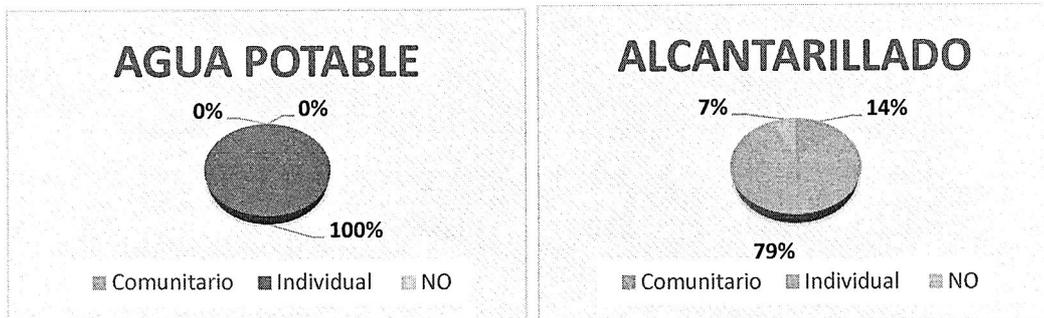
Fotografía No. 3



Del análisis de la información proporcionada por los moradores (Figura 1), contrastada con la información levantada en la visita "In Situ" (Fotografías No. 2 y 3); se desprende que algunas de las conexiones fueron realizadas de manera artesanal, y que el servicio es parcial, esto debido a que 11 de los lotes que conforman el asentamiento cuentan con medidores individuales, e incluso se evidencia que existen lotes de terreno que cuentan con más de una conexión y/o dotación del servicio; pero también se refleja que existen 3 lotes baldíos, los cuales no cuentan con medidores de luz eléctrica. Por lo tanto, el servicio solo abarca al 86% de la población y el 14% restante, no cuenta con el servicio, conexión o medidores.

[Handwritten signature]

- 508 -
frescos
sesenta y
ocho



Figuras 2 y 3.- Correspondientes al porcentaje de Agua Potable y Alcantarillado del AHHYC denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida".

Fotografía No. 4



Del análisis de la información proporcionada por los moradores (Figuras 2 y 3), contrastada con la información levantada en la visita "In Situ" (Fotografía No. 4); se desprende que el servicio es parcial, esto debido a que 86% de los lotes que conforman el asentamiento cuentan con medidores individuales; y el 14% restante no cuenta con el servicio de agua potable, conexión o medidores de agua potable, esto debido a que existen tres lotes baldíos. Así mismo, se evidencia que existen lotes de terreno que cuentan con más de una conexión y/o dotación del servicio.

Sin embargo, el 92.86% de los lotes cuenta con su conexión a la línea central de alcantarillado y un lote no cuenta con esta conexión a la tubería central de alcantarillado.

Handwritten signature and initials.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 367-
trescientos
sesenta y
siete

5.- Acceso inadecuado al servicio de agua potable

Fotografía No. 5



De la información proporcionada por los moradores del asentamiento, (Fotografía No. 5), se desprende que la mayoría de sus conexiones se realizaron de manera artesanal, utilizando tubería es de asbesto - cemento (debido al costo de la misma), y que actualmente se encuentra obsoleta.

Adicional a ello, de la visita en campo, se evidenció que, de cada 5 medidores de luz, existen 3 medidores de agua, lo que nos permite concluir que en promedio dos lotes comparten su conexión y/o dotación del servicio de agua potable, ocasionando que exista baja presión en el flujo de agua y que exista presencia de obstáculos en la tubería, lo que desencadena en una mala calidad de agua para el consumo humano.

Se adjunta memoria fotográfica, como respaldo de los comentarios emitidos en este informe.

6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

Del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta a los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", se determinó que existe hacinamiento, conforme al siguiente parámetro:

Hacinamiento por familias:

Se ha logrado determinar que existe hacinamiento por familia, esto debido a que el 26.10% de los copropietarios se encuentran conviviendo más de tres personas por habitación, 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.

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 500 -
trescientos
sesenta y
siete

4. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Eugenio Espejo
PARROQUIA:	Cochapamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "Eucaliptos de la Pulida"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sra. Nancy Quishpe Mera
NÚMERO DE LOTES:	14
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	22 años
CONSOLIDACIÓN:	78.57%
POBLACIÓN BENEFICIADA	70

Bajo todos los parámetros analizados en los apartados que anteceden, se ha determinado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", presenta condiciones socio económicas vulnerables, por las siguientes consideraciones:

- El nivel educativo del sector es de primaria, en un 57.14%.
- El 14.29% de la población, son personas de la tercera edad y no ejercen ninguna actividad económica debido a que ya se han jubilado.
- El 78.57% de la población del asentamiento, no cuentan con un empleo estable.
- El 85.71% de la población del asentamiento, no puede cubrir la Canasta Básica Familiar; esto debido a que su ingreso mensual fluctúa entre 1 a 400 dólares, evidenciándose la falta de recursos económicos en los que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.
- Así mismo, se desprende que el asentamiento tiene una existencia de 59 años, tiempo en el cual la expansión urbana no se proyectaba hacia el norte de la urbe, puesto que estas zonas eran consideradas como zonas rurales.
- Con la aplicación de la encuesta socio económica al asentamiento, se determinó que, el 26.10% de los copropietarios se encuentran conviviendo en hacinamiento, de conformidad a lo dispuesto por la CEPAL.

[Handwritten signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 565 -
trescientos
sesenta y
cinco

INFORME LEGAL

OBJETIVO:

El presente informe legal justifica la tenencia de la propiedad por parte de cada uno de los copropietarios que se encuentran en el predio del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado barrio "Eucaliptos de la Pulida" integrada por los lotes número 202 y lote número 203, los cuales poseen escrituras públicas en derechos y acciones, establecidos con las solemnidades de un instrumento público que han sido inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

1. ANALISIS LEGAL DEL LOTE NÚMERO 202:

2. ANTECEDENTES LEGALES. -

Adquirido mediante escritura pública de compraventa de 6 de noviembre de 2008 ante el Notario Décimo Segundo del cantón Quito, doctor Jaime Nolivos Maldonado; e inscrito en el Registro de la Propiedad el 29 de diciembre de 2008, mediante el que los señores: **MIGUEL ANGEL MERA ACUÑA** de estado civil casado con la señora **MARIA JUANA LEMA TONATO**; **MARIA MANUELA MERA MALES** de estado civil casada con el señor **ELIODORO MANYA**, **JOSEFINA MARIA MERA MALES** casada con el señor **JOSE AGUSTIN QUISHPE**; **MARIA CRUZ MERA MALES** casada con el señor **SEGUNDO MANUEL CHARRO GUAMBA**; **BLANCA MATILDE MERA MALES** casada con el señor **CARLOS MANAY**; **CARMEN MERA MORALES** casada con el señor **SEGUNDO ALONSO QUISHPE**, compran a los señores **PETER HAMILL CUADRADO**, **HELLEN HAMILL CUADRADO**, **JAMES HAMILL CUADRADO** el lote de terreno número 202 que se encuentra ubicado en el barrio los Pinos de la Pulida situado en la parroquia Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Bajo una **superficie de dos mil cuatrocientos treinta metros cuadrados (2430 m2)**, con los siguientes linderos según escritura pública:

- Norte:** Con camino de la lotización la Pulida
Sur: Con quebrada La Pulida
Este: Con lote doscientos uno de la lotización
Oeste: Con lote doscientos tres de la misma lotización

1.3 FORMAS DE ADQUISICION:

1. La señora **MARIA CRISTINA VINUEZA MERA**, de estado civil casada con el señor **LUIS ALFONSO CHANATAXI ROSERO**, adquieren el **DOCE PUNTO CINCO (12.5%) POR CIENTO DERECHOS Y ACCIONES**, mediante compra a los cónyuges **GUNSHA ALFONSO LLAMUCA**, y, **MARIA ISABEL MERA ACUÑA**, según escritura otorgada ante la Notaria Decima Primera de Quito de 16 de diciembre del 2020.
2. Los cónyuges **LUIS HERNÁN ARCOS TOAPANTA** y **NANCY MARCELA QUISHPE MERA**, adquieren el **DOCE PUNTO CINCO (12.5%) POR CIENTO DERECHOS Y ACCIONES**, mediante compra a los cónyuges **JOSE RAÚL MERA MALES** y **GLORIA YOLANDA PORRAS CRESPO**, según escritura otorgada ante la Notaria Septuagésima Sexta de Quito con

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 304 -
trescientos
sesenta y
cuatro

fecha 21 de diciembre del 2018; e, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 31 de enero de 2019.

3. Los cónyuges **LUIS HERNÁN ARCOS TOAPANTA y NANCY MARCELA QUISHPE MERA**, adquieren el **DOCE PUNTO CINCO POR CIENTO DERECHOS Y ACCIONES**, mediante compra a los cónyuges JOSE RAÚL MERA MALES y GLORIA YOLANDA PORRAS CRESPO, según escritura otorgada ante la notaria Septuagésima Sexta de Quito el 21 de diciembre del 2018; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 31 de enero de 2019.

4. Los señores **MIGUEL ANGEL MERA ACUÑA, casado con la señora MARIA JUANA LEMA TONATO; JOSEFINA MARIA MERA MALES, casada con el señor JOSE AGUSTIN QUISHPE; MARIA CRUZ MERA MALES, casada con el señor SEGUNDO MANUEL CHARRO GUAMBA; BLANCA MATILDE MERA MALES casada con el señor: CARLOS MANAY; MERA MORALES CARMEN casada con el señor: SEGUNDO ALONSO QUISHPE**, adquieren Derechos y acciones, mediante compra a los señores PETER HAMILL CUADRADO, HELLEN HAMILL CUADRADO, JAMES HAMILL CUADRADO, según escritura pública otorgada el 6 de noviembre de 2008, ante el Notario Décimo Segundo del cantón Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 29 de diciembre de 2008.

(Información tomada del certificado de gravámenes No. 2164428 de 2 de diciembre de 2022).

2 ANALISIS LEGAL DEL LOTE NÚMERO 203

2.1 ANTECEDENTES LEGALES. –

Adquirido mediante escritura de 27 de diciembre de 2000, ante el Notario Décimo Segundo del cantón Quito, doctor Jaime Nolivos Maldonado; e, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 9 de abril del 2001, mediante el que los cónyuges **EUGENIA CUICHAN CAIZA y JOSE ANGEL PAREDES**, adquieren mediante compra a HELLEN HAMILL CUADRADO y otros, el lote de terreno número 203 que se encuentra ubicado en el barrio los Pinos de la Pulida situado en la parroquia Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Bajo una **superficie de dos mil cuatrocientos metros cuadrados (2400 m2)**, con los siguientes linderos según escritura pública:

- Norte:** Con camino de la lotización
Sur: Con quebrada La Pulida
Este: Con lote doscientos dos de la lotización
Oeste: Con lote doscientos cuatro de la lotización



 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 105 -
trescientos
sesenta y
tres

2.1 FORMAS DE ADQUISICION:

1. Los señores **ROSA CARLOTA PAREDES TITUAÑA, soltera. OSWALDO VINICIO PAREDES TITUAÑA, casado, ROCIO DEL PILAR PAREDES TITUAÑA, casada por sus propios derechos, los menores de edad EUFEMIA KARINA PAREDES TITUAÑA y VICTOR DAVID PAREDES TITUAÑA,** representados por su madre la señora María Magdalena Tituaña Tituaña, adquieren el **ONCE POR CEINTO (11%) DE DERECHOS Y ACCIONES,** mediante compra a los cónyuges JOSE ANGEL PAREDES MONTA y EUGENIA CUICHAN CAIZA, según escritura pública otorgada el 18 de septiembre de 2003, ante el Notario Cuarta del cantón Quito, doctor Jaime Aillón Albán, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 01 de abril de 2005.

2. El señor **SEGUNDO CESAR LLUMIQUINGA CARRILLO, viudo,** adquieren el **ONCE PUNTO OCHENTA Y NUEVE POR CIENTO (11.9%) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES,** mediante compra a los cónyuges JOSE ANGEL PAREDES MONTA y EUGENIA CUICHAN CAIZA, el 22 de junio del 2004, notario doctor Juan Villacís, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 4 de octubre del 2004.

3. Los cónyuges **ARMANDO PATRICIO SIGCHA TOAPANTA y MARIA MAGDALENA PALANGO TOPA,** adquieren el **ONCE PUNTO OCHENTA Y NUEVE (11.89%) POR CIENTO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES,** mediante compra a los cónyuges JOSE ANGEL PAREDES MONTA y EUGENIA CUICHAN CAIZA, según escritura pública otorgada el 5 de enero del 2004, ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gabriel Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 1 de marzo de 2004.

4. Los cónyuges **MARIA NELLY PALLANGO TOPA y HUGO ENRIQUE OCHOA QUEZADA,** adquieren el **TRECE PUNTO CINCUENTA Y SIETE (13.57%) POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES,** mediante compra a los cónyuges JOSE ANGEL PAREDES MONTA y EUGENIA CUICHAN CAIZA, según escritura pública otorgada el 5 de enero de 2004, ante el Notario Vigésima Sexta del cantón Quito, doctor Gabriel Terán Guerrero, inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 25 de febrero de 2004.

5. Los cónyuges **EUGENIA CUICHAN CAIZA y JOSE ANGEL PAREDES,** adquieren los DERECHOS Y ACCIONES SOBRANTES, adquiridos mediante compra a Hellen Hamill Cuadrado y otros, según escritura otorgada el 27 de diciembre del 2000, ante el notario doctor Jaime Nolivós; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 9 de abril 2001.

2.2. POSESIONES EFECTIVAS:

Mediante posesión efectiva de 30 de marzo de 2012 celebrada ante el Notario Séptimo (7) del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Luis Vargas Hinostraza; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 16 de abril de 2012, mediante el cual se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por los causantes señores: JOSE ANGEL PAREDES MONTA y EUGENIA CUICHAN CAIZA, en favor de su hija señora: **CLEMENCIA PAREDES CUICHAN.** Dejando a salvo el derecho de terceros.

(Información tomada del certificado de gravámenes No. 2157432 de 29 de noviembre de 2022).

Handwritten initials and symbols

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 302 -
trescientos
sesenta y
dos

3. GRAVÁMENES:

Se desprende que sobre los lotes de terreno número 202 y lote de terreno número 203 situados en el barrio los Pinos de la Pulida situado en la parroquia Chaupicruz, cantón Quito, provincia de Pichincha, se desprende que de conformidad con los certificados de gravámenes No. 2164428 de 2 de diciembre de 2022 y certificado No. 2157432 de 29 de noviembre de 2022 consta que sobre dichos lotes No existen anotaciones registrales de Hipotecas, Prohibiciones de Enajenar, Ni Embargos.

(Handwritten initials and symbols)

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

~ 361 ~
trescientos
sesenta y
uno

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	408777	408776						
Clave Catastral:	4210204014	4210204012						
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	D10 (D203-50)							
Lote mínimo:	200 m ²							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica							
Uso principal del suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación: -----						
	NO	Lote mínimo: -----						
		Formas de Ocupación: -----						
		Uso principal del suelo: -----						
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	-----						
Número de lotes:	14	NOTA:						
Consolidación:	78.57 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	80%	Bordillos	N/A	Aceras	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100 %	Alcantaril lado	100 %	Energía eléctrica	100 %
Anchos de Pasajes:	Pasaje Oe13M 3.23 m – 3.51 m (variable peatonal) Pasaje Oe13k 4.04 m – 3.26 m (variable peatonal)							
ÁREA UTIL DE LOTES:	3581,06	m ²	74,71 %					
ÁREA AFECTACIÓN POR BSQ EN LOTES:	197,46	m ²	4,12 %					
ÁREA DE PASAJES:	491,34	m ²	10,25 %					
ÁREA AFECTACIÓN BSQ:	523,44	m ²	10,92 %					
ÁREA TOTAL (ÁREA BRUTA):	4793,30	m²	100 %					

Caro ✱

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 300
trescientos
sesenta

LOTES POR EXCEPCIÓN:

Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social, se aprueban por excepción esto es, con áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente, los lotes:

Lotes por Excepción:	Número de Lote	Área m2
	6	164.01
	9	193.86

ÁREA AFECTACIÓN BSQ:

Los copropietarios del inmueble sobre el cual se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado EUCALIPTOS DE LA PULIDA ALTA, transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como contribución de **área afectación BSQ** la superficie total de 523,44 m2, esta contribución la efectúan en forma libre y voluntaria el **área afectación BSQ** está distribuida de la siguiente manera:

ÁREA AFECTACIÓN BSQ						
ÁREA AFECTACIÓN BSQ		Lindero:	En Parte:	Total:	Superficie: 523,44 m2	
	Norte:	Lote 6		26.60		59.77 m
		Pasaje Oe13M		3.51		
		Pasaje Oe13M		6.96		
		Lote 14		19.55		
		Pasaje Oe13k		3.26		
	Sur:	Quebrada Habas Corral	-	Ld= 46.65 m		
	Este:	Propiedad Particular	-	11.85 m		
Oeste:	Propiedad Particular	-	8.59 m			

ÁREA AFECTACIÓN POR BSQ EN LOTES:

Los lotes: 5, 6 y 14 se encuentran afectados por franja de protección por BSQ, de conformidad al Informe Técnico de Accidentes Geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0866-M y archivo DWG implantado el accidente geográfico de 30 de septiembre de 2022 emitido por LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL.

No.	ÁREA BRUTA	ÁREA AFECTACIÓN POR BSQ EN LOTES:	ÁREA ÚTIL
5	274,66	16,15	258,51
6	164,01	164,01	0
14	257,71	17,30	240,41

gRe

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

~ 334 ~
trescientos
cuarenta y
nueve

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-1422-O de 05 de mayo de 2022, emitido por la Administración Zonal Eugenio Espejo (DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO), que contiene el INFORME TÉCNICO No. AZEE-UTYV-RB-2022-001 de 20 de abril de 2022. <p>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2022-1759-M de 22 de diciembre de 2022, que contiene el Informe Técnico de Riesgos I-033-EAH-AT-DMGR-2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, de 22 de diciembre de 2022. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. 0455-EPMMOP-GP-2022-OF de 29 de abril de 2022, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, 29 de abril de 2022. <p>INFORME DE CATASTROS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-0064-M de 16 de enero de 2023 que contiene la Cedula catastral # 18186 emitido por la Dirección de Catastros (Coordinación de Gestión Catastral). Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGC-2023-0065-M de 16 de enero de 2023 que contiene la Cedula catastral # 18185 emitido por la Dirección de Catastros (Coordinación de Gestión Catastral). <p>INFORME LOTE A LOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe técnico N° UERB-AZLD-IT-012-2022, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, de 29 de diciembre de 2022 emitido por la Arq. Yessica Burbano RT-UERB "La Delicia". <p>INFORME DE REGULACION METROPOLITANO:</p> <p>Consulta de Datos del predio:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe No. 777296 Predio: 775145 07 de noviembre de 2022. Informe No. 777295 Predio: 252392 07 de noviembre de 2022. <p>PLANOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Un plano que contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación y cuadro de áreas firmado por Arq. Fredy Matango Angamarca de noviembre del 2022. 1 cd con archivo digital.
-----------------------	---

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO:
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	003-UERB-AZEE-SOLT-2022

- 358 -
trescientos
cincuenta y
ocho

CONCLUSIONES:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", cumple con los requisitos básicos para ser considerado dentro de un proceso integral de regularización que gestiona y canaliza la Unidad Especial "Regula tu Barrio" - Coordinación La Delicia y Eugenio Espejo; y, con esto conseguir la regularización de su tierra y la obtención de los títulos individuales de propiedad.
- De conformidad a lo establecido en el artículo 3716 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone: "*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*", al análisis de la información proporcionada por los moradores mediante la aplicación del instrumento encuesta socio económica, y de la información verificada en campo, se determinó que las personas moradoras del asentamiento, no cubren las necesidades básicas, esto sumado a que en este asentamiento habitan personas de la tercera edad, constituyéndose en un grupo vulnerable, y que la falta de recursos económicos en los que vive la población, afecta a su calidad de vida, se sugiere que se considere al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida", como un asentamiento de INTERÉS SOCIAL.
- Por lo expuesto, se emite criterio socio organizativo FAVORABLE para continuar con el proceso integral de regularización para el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Eucaliptos de la Pulida".
- En base a la documentación descrita esta área legal de la Coordinación Unidad Especial "Regula Tu Barrio" La Delicia y Eugenio Espejo, se determina que cuenta con escrituras en derechos y acciones debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, que consolidan el cien por ciento de los inmuebles y justifican su calidad de propietarios sobre los lotes de terreno número 202 y lote de terreno número 203 situados en el barrio los Pinos de la Pulida situado en la parroquia Chaupicruz, por lo tanto se 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.
- El Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "*Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*"
- La zonificación se mantiene D10 (D203-50), forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica, Lote mínimo: 200 m², Número de pisos 3, COS planta baja: 50%, COS total: 150%, Uso principal (RU2) Residencial Urbano 2 al se mantiene la Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano.
- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Barrio "EUCALIPTOS DE LA PULIDA ALTA", tiene las siguientes obras por **Ejecutarse**:

Obras Civiles por Ejecutarse:	Calzadas	20%	Bordillos	N/A	Aceras	N/A
Obras de Infraestructura por Ejecutarse:	Agua Potable	0%	Alcantarilla do	0%	Energía eléctrica	0%

[Handwritten signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 55 + -
trescientos
cincuenta
y siete

- Del Informe Técnico de Riesgos I-033-EAH-AT-DMGR-2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, de 22 de diciembre de 2022 se desprende que:

Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:

Movimientos en masa: el AHHYC "Eucaliptos de la Pulida" presenta un **Riesgo Moderado Mitigable** para todos los lotes

- El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado EUCALIPTOS DE LA PULIDA ALTA", contempla un sistema vial de uso público, debido a que es un Asentamiento con una consolidación de 78.57 % de más de 22 años de existencia, se aprueban los siguientes pasajes:

Anchos de Pasajes:	Pasaje Oe13M	3.23 m – 3.51 m (variable peatonal)
	Pasaje Oe13k	4.04 m – 3.26 m (variable peatonal)

[Handwritten signature]

 Municipio de Quito	DOCUMENTO: INFORME SOLT	CÓDIGO: 003-UERB-AZEE-SOLT-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- 500 -
trescientos
cincuenta
y seis

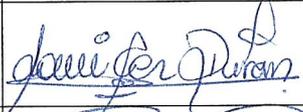
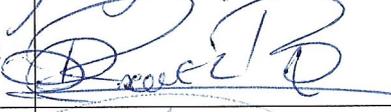
SOLICITUD

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la Unidad Especial “Regula tu Barrio” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: “EUCALIPTOS DE LA PULIDA ALTA” de la Parroquia EL CONDADO, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Ing. Santiago Manosalvas Cedeño
Coordinadora “UERB”-La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Abg. Fernanda Durán García RESPONSABLE ORGANIZATIVA	23/12/2022	
ELABORADO POR:	Abg. Raquel Balladares Pico RESPONSABLE LEGAL	23/12/2022	
ELABORADO POR:	Arq. Yessica Burbano Puebla RESPONSABLE TECNICO	23/12/2022	