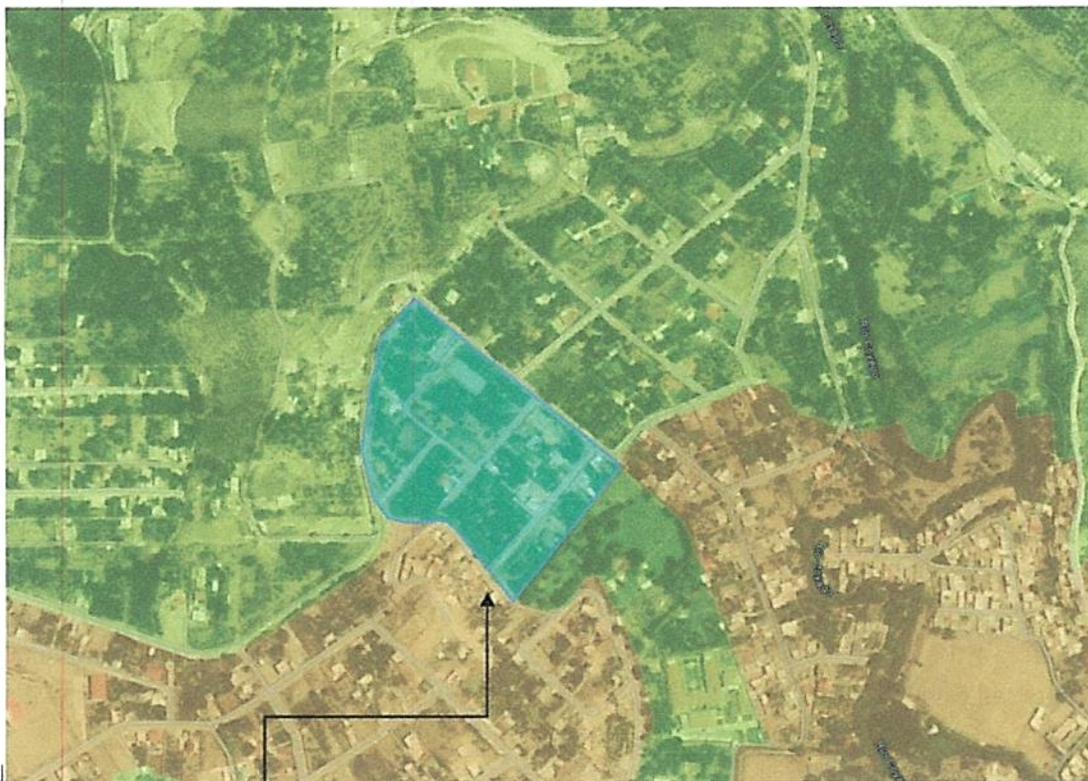


# INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS

EXPEDIENTE N° 8 EE  
INFORME N° 001-UERB-AZEE-SOLT-2022

**UBICACIÓN:**



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

Parroquia: GUAYLLABAMBA  
 Barrio/Sector: SANTA ANA  
 Administración Municipal: EUGENIO ESPEJO

Uso de Suelo Principal

Agrícola-Residencial	Industrial 4	INAFI	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RN5	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Reserva 2	Protección Ecológica	Residencial 14	
Industrial 1	Protección Paisaje	Residencial 127	

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO SAN NICOLÁS

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

### 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.

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.

#### **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 100%
- Agua potable 100%
- Alcantarillado 100%
- Calzada 60,00%
- Bordillos 84,83%
- Aceras 62,86%

#### **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.**

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

#### **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 urbanística 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 aprobados y no se enmarcan dentro de las normas de arquitectura que rigen al Distrito Metropolitano de Quito.

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

#### **4.- Falta parcial o total de servicios básicos**

En promedio, el 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.

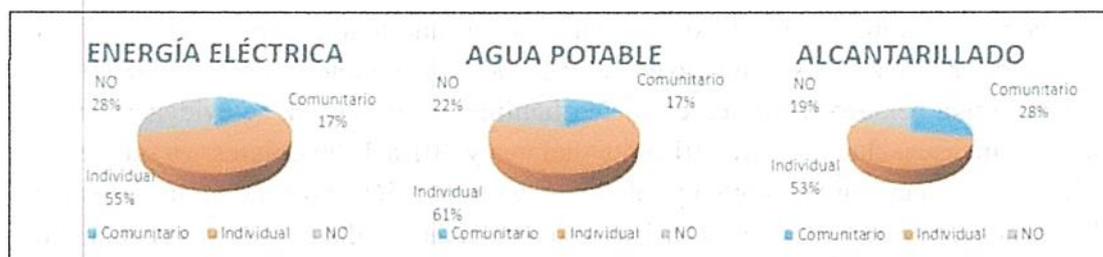


Figura 1. Servicios básicos en el AHHC denominado Comité Promejoras del Barrio San Nicolás

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 servicio de agua potable

Se determina que, el acceso al servicio de agua potable del asentamiento se realiza por intermedio de la EPMAPS mediante medidores comunitarios 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.

#### 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.

#### CONCLUSIONES SOCIO ORGANIZATIVO

- 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.

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

## 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

<b>LINDERO NORTE:</b>	Cooperativa Doña Ana, en longitud de setenta metros veinte centímetros;
<b>LINDERO SUR:</b>	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;

<b>LINDERO ESTE:</b>	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;
<b>LINDERO OESTE:</b>	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;
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	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 Espinoza, 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 Holgin, 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 distintitos títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

**LINDEROS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA GLOBAL**

<b>LINDERO NORTE:</b>	Con calle pública;
<b>LINDERO SUR:</b>	Con acequia Doña Ana;
<b>LINDERO ESTE:</b>	Con varios propietarios;
<b>LINDERO OESTE:</b>	Con acequia;
<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>	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 Notaria 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 1.556.36m<sup>2</sup> 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 Holgin, 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 constituya 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 (Pos- ordenanza), 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.

**INFORME TÉCNICO**

Nº de predio:	5787653 REFERENCIAL		
Clave catastral:	14628 02 018 REFERENCIAL		
REGULACION SEGÚN IRM:			
Zonificación:	A41 (A1002-25)		
Lote mínimo:	1000 m2		
Forma de ocupación del suelo:	(A) Aislada		
Uso de suelo:	(ARR) Agrícola Residencial Rural		
Clasificación del suelo:	(SRU) Suelo Rural		
Cambio de zonificación:	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	-----
	NO	Lote mínimo:	-----
		Formas de Ocupación:	-----
		Uso principal del suelo:	-----

<b>Cambio de clasificación del suelo:</b>	NO	(SRU) Suelo Rural						
<b>Número de lotes:</b>	36							
<b>Consolidación:</b>	47,22 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzada	60,00 %	Aceras	62,86 %	Bordillos	84,83%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
<b>Anchos de vías y pasajes:</b>	Calle S2 Calle Oe6B Calle S2C Calle Oe6A Calle Oe6 Calle Oe5F				10.08 m – 10.38 m Variable 9.04 m – 9.23 m Variable 8.40 m – 9.11 m Variable 10.15 m – 10.24 m Variable 10.00 m 8.00 m – 8.01 m Variable			
<b>Área útil de lotes:</b>		43.143,66	m <sup>2</sup> .				85,16 %	
<b>Área de afectación por canal de riego en lotes:</b>		68.83	m <sup>2</sup> .				0,14 %	
<b>Área verde y comunal:</b>		957.55	m <sup>2</sup> .				1,89 %	
<b>Área de vías:</b>		6.493,04	m <sup>2</sup> .				12,81 %	
<b>Área bruta del terreno: (Área Total)</b>		50663.08	m <sup>2</sup> .				100,00%	

<b>Área Verde en relación al área útil de lotes</b>	957.55	m <sup>2</sup>	2,22 %
---	--------	----------------	--------

ÁREA VERDE					
ÁREA VERDE		LINDERO	EN PARTE	TOTAL	SUPERFICIE (m2)
		NORTE	Lote 16		48,31 m
	SUR	Calle S2C		45,77 m + 4,19m con curva	
	ESTE	Calle Oe6		17,20 m	
	OESTE	Lote 8		19,89 m	

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TÉCNICOS.</b></p> <p><b>Informe de Catastros:</b> Dirección Metropolitana de Catastro, Actualización gráfica mediante memorando No.GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2354-O de 26 de octubre de 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolución de Excedentes o diferencias de áreas de terreno No. 0611/2013, de fecha 05 de agosto de 2013.</li> <li>• Resolución de Excedentes o diferencias de áreas de terreno No. 0603/2013, de fecha 05 de agosto de 2013.</li> </ul> <p><b>Informe de Nomenclatura:</b> EPMMOP, oficio No.0403-EPMMOP-GP-2022-OF de 06 de abril de 2022, Mapa de nomenclatura vial anexo.</p> <p><b>Informe de Riesgos:</b> Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, oficio GADDMQ-SGSG-DMGR-2021-0563-OF de 24 de noviembre de 2021. Informe de Riesgos I-0041-EAH-AT-DMGR-2021 de 16 de noviembre de 2021.</p> <p><b>Informe de Vías:</b> Administración Zonal Eugenio Espejo, Informe de Factibilidad de Vías, oficio No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-1311-O de 22 de septiembre de 2021. Informe técnico No. DGT-UTYV-RV-2021-151 de 16 de septiembre de 2021.</p> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predio: 5787653, Clave Catastral: 14628 02 018, No. 764752 de 04 abril de 2022.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Ing. Pedro Ortiz con fecha abril 2022.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
-----------------------	--

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución del Ecuador dice: *“Las personas tienen derecho a un habitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*.
- La Zonificación se mantiene para todos los lotes es A41 (A1002-25); Forma de Ocupación: (A) aislada; Lote Mínimo: 1000 m<sup>2</sup>; Número de Pisos: 2 pisos; COS planta baja 25%; COS total 50%; Uso de Suelo: (ARR) Agrícola Residencial Rural.
- La Clasificación del Suelo se mantiene en (SRU) Suelo Rural.
- El área verde corresponde al 2,22% del área útil de los lotes que va ser entregada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 5 años, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano).
- Se aprueban lotes por excepción por tener un área menos a la zonificación establecida: 2, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 35 y 36.
- La Calle Oe6C y S2 conectan al asentamiento con el sector.
- Las Calles Oe6B, Oe6A, S2C, Oe6, Oe5F se reconocen y pasan a conformar parte del sistema vial del sector.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe I-0041-EAH-AT-DMGR-2021 establece que: *"Para el proceso de regularización de tierras se considera el nivel de riesgos frente a movimientos en masa, ya que representa el fenómeno más importante para la posible pérdida del terreno, en tal virtud se considera que:*
  - **Movimientos en masa:** el AHHYC "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."

## RECOMENDACIONES:

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

Atentamente,

*Dra. Cisne López*  
**Coordinador UERB – Calderón**

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	08/04/2022	

<b>ELABORADO POR:</b>	Ab. Darwin Aguilar <b>RESPONSABLE LEGAL</b>	08/04/2022	
<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. Gabriela Armas <b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	08/04/2022	