

**INFORME DE AVANCE DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "LA GRANJA ETAPA I" FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 166 AZLD**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "LA GRANJA ETAPA I"**

Parroquia: PONCEANO  
 Barrio/Sector: AGUA CLARA  
 Administración Zonal: LA DELICIA

**Uso de Suelo Principal**

<input type="checkbox"/> Agrícola Residencial	<input type="checkbox"/> Industrial 4	<input type="checkbox"/> R1A/R	<input type="checkbox"/> Residencial 2
<input type="checkbox"/> Área promoción	<input type="checkbox"/> Múltiple	<input type="checkbox"/> R1R	<input type="checkbox"/> Residencial 3
<input type="checkbox"/> Equipamiento	<input type="checkbox"/> Patrimonial	<input type="checkbox"/> Residencial 1	
<input type="checkbox"/> Industrial 2	<input type="checkbox"/> Protección Ecológica	<input type="checkbox"/> Residencial 1A	
<input type="checkbox"/> Industrial 3	<input type="checkbox"/> Protección Beatano	<input type="checkbox"/> Residencial 1QT	

*[Handwritten signatures and initials]*

## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### 1. ANTECEDENTE:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “La Granja Etapa I”, se ubica en los lotes de terreno número 1, 2 y 3, constan con escrituras de derechos de acciones debidamente inscritas en el registro de la propiedad mismas que justifican la tenencia de las tierras, conforme se desprende certificado de gravámenes correspondiente; los mismos que se encuentran en la Parroquia Ponceano, cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con una Directiva legalmente reconocida por el MIDUVI, mediante Resolución No. 074-D-2017 del 03 de octubre de 2017; la cual reconocía la directiva por el periodo comprendido entre el 02 de septiembre de 2017 al 02 de septiembre de 2019, la cual ha fenecido en sus funciones. Actualmente se encuentran definiendo si esta directiva continuará en funciones o si se dará paso a la alternabilidad para que sean nuevos actores sociales quienes se encarguen de continuar el proceso de regularización de la mano de esta Unidad.

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurrieron a la oficina de la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia, 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 dicho predio en forma irregular, ni cuentan con obras de infraestructura y civil, lo cual les ha conllevado a una vida precaria a las personas que habitan en el sector.

Mediante oficio s/n de fecha 15 de febrero del 2018, el señor Luis Alfredo Llumipanta Vásquez, presidente del asentamiento, solicitó a la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” – La Delicia, se

gestione y canalice el proceso integral de regularización al predio donde se encuentran asentados.

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" – La Delicia, han realizado un sinnúmero de socializaciones con la presencia de todos los copropietarios del asentamiento, a fin de verificar la información proporcionada por los moradores, así como levantar la información de base que servirá para continuar exitosamente con el proceso de regularización.

## 2. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

En base al Art. 3689 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 que contiene el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito incluyendo reformas hasta 20 de julio de 2021), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I", de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

### Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I", se encuentra ubicado en la parroquia Ponceano, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia.

### Tiempo de Existencia

De la última visita en campo "In Situ" efectuada, 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 19 años de existencia.

### 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 91.89%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 37 lotes, de los cuales 34 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran conformadas de una sola planta elaboradas de bloque, loza, zinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con una infraestructura vial asfaltada 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.

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles, de conformidad a la información empírica de percepción social con la información técnica mediante la inspección "In Situ", comprobando los porcentajes de ejecución de obras faltantes en base al levantamiento planialtimétrico:

- Energía eléctrica 100%
- Agua potable 100%
- Alcantarillado 100%
- Calzada 100%,
- Bordillos N/A
- Aceras N/A

### Población del asentamiento

Del levantamiento de la información, se determinó una población aproximada de 148 habitantes en el predio denominado Barrio "La Granja Etapa I".

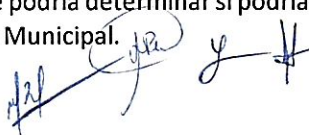
### Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	La Delicia
PARROQUIA:	Ponceano
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Por definir
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "La Granja Etapa I"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	LUIS ALFREDO LLUMIPANTA VÁSQUEZ
NÚMERO DE LOTES:	37
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	19 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	91.89%
POBLACIÓN BENEFICIADA	148 aproximada

### 3. CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- Del análisis socio económico se determinó que los moradores 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, por lo que una vez que se haya recopilado toda la información de base se podría determinar si podrían o no acogerse a lo determinado en el artículo 3681 del código Municipal.



## 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 Barrio “La Granja Etapa I”, 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:

#### LOTE NÚMERO UNO.-

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 24 de octubre de 2001, ante el Notario vigésimo quinto interino del cantón Quito, Doctor Luis Ortíz Salazar, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de enero de 2002, la señora María Luisa Tatayo Llumipanta, de estado civil viuda, da en venta y perpetua enajenación a favor de los señores **WILLIAM JAVIER OÑA GUACOLLANTE**, de estado civil casado con la señora María Luisa Ushiña Tatayo; la señorita **BLANCA LINA USHIÑA TATAYO**, soltera; **JAVIER AGUSTIN CHILUISA USHIÑA**, soltero, por sus propios derechos y estipulando por su hermana la señorita **CONSUELO DE LOS ANGELES CHILUISA**, soltera; y, el señor Manuel Agustín Chiluisa, de estado civil casado a nombre y representación del menor **CARLOS GABRIEL CHILUISA USHIÑA**, el lote de terreno número UNO (1), ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### LOTE NÚMERO DOS

Mediante escritura pública otorgada el 08 de noviembre de 2001, ante el Notario vigésimo quinto interino del cantón Quito, Doctor Luis Ortíz Salazar, inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de enero de 2002, la señora María Luisa Tatayo Llumipanta, de estado civil viuda, da en venta y perpetua enajenación a favor de los señores **MARIA LOLA USHIÑA TATAYO**, de estado civil casada, por sus propios y personales derechos y estipulando a favor de los cónyuges señores **HECTOR JAIME USHIÑA TATAYO** y **MARIA LUGMAÑA CUZCO**, quienes ofrecen ratificación; y, el señor Jose Javier Vilatuña Caiquetan en representación de los cónyuges **JOSE NELSON VILATUÑA MALES** y **MARÍA FABIOLA**

**USHIÑA TATAYO**, el lote de terreno número DOS (2), ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.-

#### LOTE NÚMERO TRES

Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 06 de mayo de 2016, ante el Notario cuarto del cantón Quito, Doctor Rómulo Joselito Pallo Quisilema, inscrita en el Registro de la Propiedad el 31 de mayo de 2016, la señora María Anita Ushiña Tatayo, de estado civil viuda, dona el 19.77% de derechos y acciones, y el señor Cristian Abel Guerra Ushiña dona el 9.88%, a favor de la señora **ALEXANDRA PAOLA GUERRA USHIÑA**, de estado civil casada, **dando un total de 29.65%**, de los derechos y acciones fincados en el lote número 3, ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada el 03 de marzo de 2017, ante la Notaria trigésima séptima del cantón Quito, Doctora Paulina Alexandra Auquilla Fonseca, inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de abril de 2017, los cónyuges señores Sandra María Cueva y John Germanico Ortega Cuenca, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **BETHY MARILU REINOSO QUINATOA**, de estado soltera, el sesenta punto cuarenta y siete por ciento (60.47%) de los derechos y acciones fincados en el lote número 3, ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha.

#### CONCLUSIONES. -

En base a la información expuesta y del análisis legal realizado al asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "La Granja Etapa I", los lotes de terreno número 1, 2 y 3, constan con escrituras de derechos de acciones debidamente inscritas en el registro de la propiedad mismas que justifican la tenencia de las tierras, conforme se desprende certificado de gravámenes correspondiente.

Se gestionaron los certificados de gravámenes, de algunos de los predios que conforman la etapa en análisis, sin embargo de ello se encuentran en la actualidad predios que conforman la etapa subsanando errores de porcentajes para la justificación del 100% de derechos y acciones.

Una vez que se cuenten con la totalidad de certificados que conforman la etapa en análisis se daa continuidad a la gestión correspondiente para la presentación del proyecto de ordenanza del asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "La Granja Etapa I"

**INFORME TÉCNICO**

<b>Nº de Predio:</b>	641817, 641815, 84882, 654257, 1264870, 563920							
<b>Clave Catastral:</b>	12806 08 046, 12806 08 003, 12806 08 049, 12806 08 005, 12806 08 004, 12806 08 043							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
<b>Zonificación:</b>	D3 (D203-80)							
<b>Lote mínimo:</b>	200 m2							
<b>Forma de Ocupación del suelo:</b>	(D) Sobre línea de fábrica							
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial Urbano 2							
<b>Clasificación del Suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano							
<b>Cambio de Zonificación:</b>	<b>APLICA (SI - NO)</b>	<b>Zonificación:</b>						
	<b>NO</b>	<b>Lote mínimo:</b>						
		<b>Formas de Ocupación:</b>						
<b>Cambio de Clasificación del suelo:</b>	<b>NO</b>	<b>(SRU) Suelo Rural</b>						
<b>Número de lotes</b>	37	<b>NOTA:</b>						
<b>Consolidación:</b>	91.8 9%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías):	Calzadas	100%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
<b>Nota:</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>En cuanto a las vías y áreas generales todavía no se puede definir ya que el asentamiento se encuentra en conflictos internos acerca de los linderos de los lotes individuales donde se encuentran asentados.</li> </ul>								
<b>Área Útil de Lotes:</b>	-	m <sup>2</sup>		-				
<b>Área de Pasajes:</b>	-	m <sup>2</sup>		-				
<b>Área Bruta del Terreno (Área Total):</b>	-	m <sup>2</sup>		-				

**Lotes por Excepción:**

Se define como lotes por excepción áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente: en cuanto al asentamiento humano de hecho y consolidado "La Granja Etapa I", esta definición no se ha podido llevar a cabo ya que el asentamiento no ha entregado los planos finales, con las correcciones debidamente saneadas.

**ANEXO TÉCNICO:**

**INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:**

- Oficio Nro. AZLD-DGT-UTYV2019 de 06 de febrero de 2019, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia que contiene el INFORME TÉCNICO No. 014-UTYV-19 de 01 de enero de 2019.

**INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:**

- Se realizó la inspección técnica del asentamiento según plano preliminar el día 16 de febrero de 2021.

**INFORME DE NOMENCLATURA:**

- Oficio Nro. 009-GP-0297 de 28 de enero de 2019, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de enero de 2021.

**INFORME DE CATASTROS:**

- Al no contar con el informe legal final y levantamiento con correcciones no se ha podido efectuar el debido proceso en la dirección de catastros.

**INFORME DE QUEBRADA:**

- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-1588-O de 24 de diciembre de 2020, que contiene el Informe Técnico de Accidentes Geográficos GADDMQ-DMC-GCE-2021-0015-M de 18 de enero de 2021.

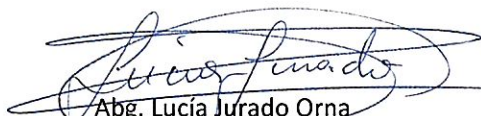
**PLANOS**

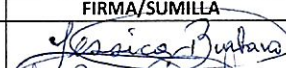
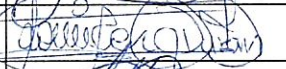
La Coordinación La Delicia consta solamente con planos preliminares del asentamiento, el cual no contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación cronograma valorado entre otros aspectos técnicos.

**CONCLUSIONES:**

Con el antecedente antes expuesto y la información que esta Unidad ha podido recabar durante el análisis técnico efectuado, se concluye que hasta el momento, el asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "La Granja I", todavía no puede pasar a una mesa institucional ya que la información técnica presentada por los copropietarios se encuentra incompleta.

Atentamente,

  
Abg. Lucía Jurado Orna  
Coordinadora "UERB"-La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Yessica Burbano RESPONSABLE TECNICO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Fernanda Durán RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Darwin Aguilar RESPONSABLE LEGAL	25/10/2021	