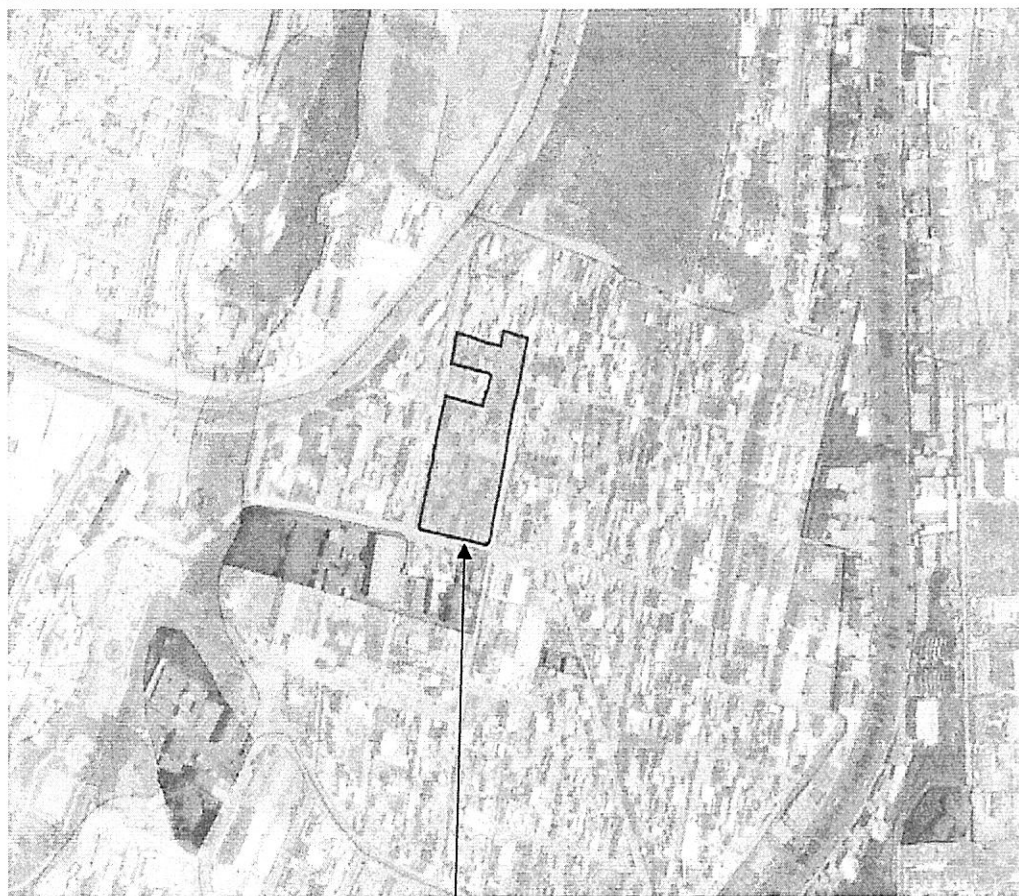


**INFORME DE AVANCE DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "PONCEANO BAJO" FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**EXPEDIENTE Nº 180 A – 180 B- AZLD**

**UBICACIÓN:**



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "PONCEANO BAJO"**

Parroquia: PONCEANO  
 Barrio/Sector: PONCIANO BAJO  
 Administración Zonal: LA DELICIA

**Uso de Suelo Principal**

Agricultura Residencial	Industrial 4	RNR	Residencial 2
Área promoción	Múltiple	RNR	Residencial 3
Equipamiento	Patrimonial	Residencial 1	
Industrial 2	Protección Ecológica	Residencial 1A	
Industrial 3	Protección Beatero	Residencial 1GT	

*Handwritten signatures and initials.*



## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



### 1. ANTECEDNTE:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Ponceano Bajo", se ubica en un lote de terreno que fue adquirido Mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de mayo de mil novecientos cuarenta y seis, ante el notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de junio de 1946, el señor Manuel Bonifaz Panizo, representado por el señor Ricardo León López, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor Julián Guamanarca Pucachaqui, el lote de terreno 31, desmembrado del sitio "Ponceano" situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con una Directiva Ad – Hoc, la cual fue elegida mediante Asamblea General de copropietarios del macrolote No. 31 que se desarrolló el 03 de diciembre de 2019, la cual fue protocolizada el 09 de diciembre del 2019, ante el Dr. Pool José Martínez Herrera, Notario Cuadragésimo Octavo del cantón Quito. Organización social conformada con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de obras para el asentamiento y sin fines de lucro.

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.

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 "Ponceano Bajo", de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

### Ubicación

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

### Tiempo de Existencia

De la última visita en campo "In Situ", efectuada el 02 de julio 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 75 años de existencia.

### Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ" el 02 de julio de 2021, y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 96.29%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 27 lotes, de los cuales 26 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 un espacio de área verde dentro del asentamiento, 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.

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 80%,
- Bordillos N/A
- Aceras N/A



### Población del asentamiento

Del levantamiento de la información, se determinó una población aproximada de 108 habitantes en el predio denominado "Ponceano Bajo".

### Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	La Delicia
PARROQUIA:	Cotacollao
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	"Ponceano Bajo".
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	ALFREDO GUAMANARCA SIMBAÑA
NÚMERO DE LOTES:	27
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	75 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	96.29%
POBLACIÓN BENEFICIADA	108 aproximada

### 3. CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- 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, 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 denominado Barrio “La Granja”, 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 (...)”*

### ANTECEDENTE LEGAL DE LA PROPIEDAD (ESCRITURA GLOBAL):

Mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de mayo de mil novecientos cuarenta y seis, ante el notario doctor Daniel Belisario Hidalgo, inscrita en el Registro de la Propiedad el 07 de junio de 1946, el señor Manuel Bonifaz Panizo, representado por el señor Ricardo León López, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor Julián Guangamarca Pucachaqui, el lote de terreno desmembrándolo del sitio “Ponceano” situado en la parroquia de Cotocollao, cantón Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que se encuentra dentro de los siguientes linderos y cabida.

### LINDEROS GENERALES:

**Norte:** parte del lote número veinte y cuatro con sesenta y un metros;

**Sur:** camino interior de Ponceano con sesenta y un metros;

**Oriente:** camino interior de Ponceano en parte y lote número veinte y cinco con ciento sesenta y un metros; y,

**Occidente:** camino interior de Ponceano con ciento sesenta y siete metros.

**SUPERFICIE TOTAL:** Diez mil cuatro metros (10.004m<sup>2</sup>).

Posteriormente a la muerte del señor Julián Guangamarca Pucachaqui y de su esposa la señora María Agustina Tenorio, el Juez quinto provincial de Pichincha el 07 de junio de 1976, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de junio de 1976, concede la posesión efectiva en favor de sus hijos los señores José, Ángel, Pablo, Julián y Ana Guangamarca Tenorio; Paula Angamarca y Segundo Pilatuña Tenorio.

Posteriormente se efectúan varias compras en derechos y acciones sobre el Macrolote

**INCONSISTENCIAS LEGAL ENCONTRADAS:**

Para la continuidad del análisis legal la Coordinación de la UERB-AZLD solicitó al Registro de la propiedad el certificado de gravámenes en el cual consten cada uno de sus copropietarios con los porcentajes que corresponden y así sumar el 100% de los derechos y acciones (la totalidad del macrolote), sin embargo, desde la dependencia municipal competente (Registro de la Propiedad), se nos emitió la negativa del certificado por cuanto se deben efectuar algunas aclaratorias para que las mismas sean marginadas en la propiedad de análisis y se solvente las inconsistencias existentes.

A la presente fecha el asentamiento humano se encuentra efectuando el trámite pertinente para las aclaratorias solicitadas, una vez que se pueda solucionar este inconveniente se dará continuidad al proceso.

y  
#  
#  
#



## INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	3632390							
Clave Catastral:	1320513025							
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>								
Zonificación:	D3 (D203-80)							
Lote mínimo:	200 m2							
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fabrica							
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	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	27	NOTA: Falta entrega por parte del asentamiento y su técnico contratado el plano final con el nuevo replanteo de los lotes 26 Y 27.						
Consolidación:	96.29 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías):	Calzadas	80%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	1000 %
<b>Nota:</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>En cuanto al polígono con numero de predio 3632390 correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado barrio "Ponciano Bajo" en base al análisis técnico realizado por esta Coordinación, nos encontramos a la espera del certificado de gravámenes para poder continuar con el proceso de regularización de excedente y diferencia de áreas en la Dirección de Catastros.</li> </ul>								
Área Útil de Lotes:	-	m <sup>2</sup>		-				
Área de Vías Escalinatas y Pasajes:	-	m <sup>2</sup>		-				
Área Bruta del Terreno (Área Total):	-	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 Barrio "Ponciano Bajo", esta definición no se ha podido llevar a cabo ya que el asentamiento no ha entregado los planos finales, con las correcciones debidamente saneadas.



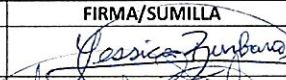

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-0286-O de 20 de enero de 2021, que contiene el informe técnico No. 002-UTYV-21, de definición y replanteo vial, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración La Delicia.</li> </ul> <p><b>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizada inspección In Situ con los compañeros técnicos de la Dirección de Riesgos con fecha 18 de enero de 2021.</li> </ul> <p><b>INFORME DE NOMENCLATURA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oficio Nro. 0140-EPMMOP-GP-2021-OF de 03 de febrero de 2021, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de 01 de febrero de 2021.</li> </ul> <p><b>PLANOS</b></p> <p>Consta con planos preliminares del asentamiento, el cual contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación cronograma valorado entre otros aspectos técnicos.</p>
-----------------------	--

**CONCLUSIONES:**

Con los antecedentes antes expuesto y la información que esta Unidad ha podido recabar durante el análisis social, técnico y legal efectuado por la Coordinación de la UERB-AZLD, se concluye que hasta el momento el asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "Ponciano Bajo", se encuentra solventando los inconvenientes presentados, una vez que se cuenten con todos los documentos saneados se dará continuidad al trámite pertinente.

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	