


# INFORMES DE LA UERB

	<b>DOCUMENTO:</b> <b>INFORME SOLT</b>	<b>CÓDIGO:</b> 0011-UERB-AZLD-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO <b>Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo</b>	

veinte y nueve

**INFORME TÉCNICO PRELIMINAR No. 011-UERB-AZLD-2022**

**PLANO DE INICIO DE PROCESO DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:**

**“BARRIO LA GRANJA”**

Quito, 03 de agosto de 2022

El presente informe contiene la revisión técnica del levantamiento planialtimétrico, entregado por el representante del asentamiento, para el inicio de proceso de regularización del AHHC denominado “BARRIO LA GRANJA”.

Los parámetros de evaluación al plano adjunto, han sido tomados en base a los requerimientos expuestos en las socializaciones con el asentamiento para el Proceso de Regularización y a la información técnica que exigen las diferentes entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

• **DATOS GENERALES DEL AHHC:**

INFORMACIÓN	
Nombre del Asentamiento:	LA GRANJA
Número de Predio:	138624; 399955; 84882; 654257; 654259; 1264870; 1264868; 1264869; 641815; 641817; 641818; 563920; 563922
Parroquia:	PONCEANO
Barrio/Sector:	AGUA CLARA
Administración Zonal:	La Delicia
REGULACIONES	
Zonificación Actual:	D3 (D203-80)
Uso de suelo Actual:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación de suelo Actual:	(SU) Suelo Urbano
LEVANTAMIENTO	
Técnico Responsable:	Arq. Luis Alonso Reyes Sosa
Años de Asentamiento:	35 años aproximadamente
Consolidación:	87 % aproximadamente
Número de Lotes:	37
Área Verde:	N/A

*[Handwritten signature]*

	DOCUMENTO: <b>INFORME SOLT</b>	<b>CÓDIGO:</b> 0011-UERB-AZLD-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO <b>Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo</b>	

veinte y ocho

• **CONTENIDO DEL PLANO DE INICIO DE PROCESO:**

ITEM	PARAMETROS	CUMPLE	NO CUMPLE
<b>REQUERIMIENTOS BÁSICOS</b>			
1	Tarjeta de identificación del asentamiento (Formato de ingreso de tramites del Municipio de Quito)	X	
2	Plano de Ubicación con puntos referenciales aledaños.		X
3	Propuesta del proyecto arquitectónico (implantación de lote/s) graficado sobre el plano topográfico georreferenciado (escala indicada y legible).	X	
4	Cortes de secciones típicas de vías, pasajes y de escalinatas (públicas y propuestas)	X	
5	Cortes longitudinales y transversales del terreno.		X
6	Cuadro del Cronograma valorado de obras civiles ejecutadas (%) desarrollado por semestres (5 años)		X
7	Cuadro de áreas verdes (área total y linderos)		X
8	Cuadro de resumen de áreas	X	
9	Cuadro de puntos GPS (mínimo 3 pts.)		X
10	Cuadro de áreas y linderos de lotes		X
<b>IMPLANTACIÓN</b>			
1	Lote/s global/es (polígono/s)	X	
2	Lotes manzaneros (polígono)	X	
3	Lotes individuales (polígonos)	X	
4	Curvas de nivel		X
5	Sistema vial propuesto (incluyendo pasajes y escalinatas)	X	
6	Construcciones con tipologías constructivas	X	
7	Número de lotes (sentido horario)	X	
8	Nomenclatura de vías públicas y propuestas	X	
9	Dimensionamiento lotes - áreas verdes		X
10	Dimensionamiento vías	X	
11	Dimensionamiento del lote/s global/es	X	
12	Identificación de colindantes	X	
13	Malla de coordenadas georreferenciadas		X
14	Implantación de Puntos GPS		X
15	Cortes de vías, pasajes y escalitas		X
16	Cortes longitudinal y transversal del terreno		X
<b>TARJETA</b>			
1	Ubicación con información del sector, vías de acceso y polígono con el nombre del asentamiento (legible y con escala indicada)	X	
2	Ubicación del Norte	X	
3	Nombre del Asentamiento	X	
4	Nro. De Predio		X
5	Clave Catastral		X
6	Cantón / Parroquia / Sector		X
7	Administración Zonal		X
8	Contenido del Plano	X	
9	Escala	X	
10	Fecha	X	
11	Número de lámina	X	
12	Firma del dirigente / número de cédula	X	
13	Firma del técnico responsable / Registro SENECYT	X	
14	Espacio Sellos Municipales	X	



-67-  
veinte y siete

 <b>Unidad Especial REGULA TU BARRIO</b> <small>BICENTENARIO REPUBLICA DE PERÚ 1977</small>	<b>DOCUMENTO: INFORME SOLT</b>	<b>CÓDIGO: 0011-UERB-AZLD-2022</b>
	<b>UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo</b>	

**Conclusión:**


Con este antecedente, y en virtud de lo descrito, hago las siguientes observaciones:

- Los lotes del AHHYC son pequeños, la mayoría de lotes están en un rango mas bajo al lote minimo, por lo que no cumplen con el metraje de 200m2 que se encuentra en la descripción del Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

PREDIOS	ZONIFICACION	LOTE MINIMO	AREA REAL	OBSERVACIÓN	POSIBLE DIVISIÓN	FAMILIA	SOLUCION
138624	A23 (A610-50)	600 m2	282.63 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	SIMBAÑA TATAYO SEGUNDO MANUEL	PH
399955	A23 (A610-50)	600 m2	497.95 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	SIMBAÑA ROMERO MANUEL Y OTROS	PH
84882	D3 (D203-80)	200 m2	376.08 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	TATAYO HERNANDEZ LUIS PATRICIO	PH
654257	D3 (D203-80)	200 m2	640.89 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	TATAYO CUICHAN JACQUELINE DEL CARMEN (a los eucaliptos)	PH
654259	D3 (D203-80)	200 m2	785.53 m2	QUEBRADA RELLENA	NO CUMPLE	TATAYO CUICHAN MARIA DE LOURDES (a los escultores)	QUEBRADA RELLENA
1264870	D3 (D203-80)	200 m2	394.18 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	TATAYO CHULCA SANDRA CECILIA Y OTROS	PH
1264868	D3 (D203-80)	200 m2	270.04 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	TATAYO CHULCA SEGUNDO FERNANDO	consta con un solo lote
1264869	D3 (D203-80)	200 m2	474.88 m2	QUEBRADA RELLENA	NO CUMPLE	TATAYO CHULCA JUAN CARLOS	QUEBRADA RELLENA



- 16 -  
veinte y seis

	DOCUMENTO: <b>INFORME SOLT</b>	CÓDIGO: 0011-UERB-AZLD-2022
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO <b>Unidad Desconcentrada La Delicia y Eugenio Espejo</b>	


641815	D3 (D203-80)	200 m2	394.62 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	OÑA GUACOLLANTE WILLIAM JAVIER	PH
641817	D3 (D203-80)	200 m2	416.81 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	USHIÑA TATAYO MARIA LOLA Y OTROS	PH
641818	D3 (D203-80)	200 m2	377,04 m2	QUEBRADA RELLENA	NO CUMPLE	GUERRA USHIÑA ALEXANDRA PAOLA Y OTROS	QUEBRADA RELLENA
563920	D3 (D203-80)	200 m2	843.74 m2	NO CUMPLE	NO CUMPLE	TATAYO ROMERO MARIA ASUNCION	PH
563922	D3 (D203-80)	200 m2	785.03 m2	QUEBRADA RELLENA	NO CUMPLE	SIMBAÑA TATAYO DIEGO ROLANDO	QUEBRADA RELLENA

Con este antecedente, y en virtud de lo descrito, me permito emitir EL INFORME DE REVISIÓN DEL PLANO INICIAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "BARRIO LA GRANJA", el cual con las observaciones identificadas no podrá continuar con el proceso integral de regularización.

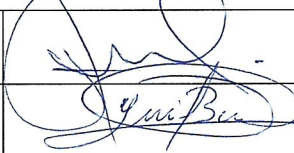
Se adjunta el plano revisado y anexo fotográfico.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



Arq. Yessica Burbano  
**RESPONSABLE TÉCNICA UERB-AZLD**

Elaborado por:	Arq. Sebastián García	Fecha: 03/08/2022	
Revisado y aprobado por:	Arq. Yessica Burbano	Fecha: 03/08/2022	

## INFORME LEGAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LA GRANJA ETAPA I"

De la revisión en la parte legal al expediente del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Granja Etapa I", se desprende el siguiente análisis:

### ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. –

#### PRIMERA ESCRITURA DE PARTICIÓN DE BIENES:

1. Mediante escritura otorgada el 10 de diciembre de 1945, ante el notario Dr. Daniel Belisario Hidalgo, los herederos del señor Pedro Tatayo, comparecieron con la finalidad de efectuar la partición de los bienes heredados, entre ellos el señor Pablo Tatayo, a quién le correspondió el lote de terreno situado en el punto llamado Carretas, de la parroquia Cotocollao del cantón Quito.

#### SEGUNDA ESCRITURA DE PARTICIÓN DE BIENES:

2. Mediante escritura pública de partición de bienes, otorgada el 16 de agosto de 1972, ante el notario doctor Salvador González Merchán, inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de febrero de 1973, comparecieron los señores: Miguel, Segundo Pablo y María Tatayo Llumipanta en calidad de herederos del señor Pablo Tatayo, en dicho instrumento público se procedió a realizar la partición de bienes dejados por el causante, conforme la autorización municipal, a continuación el detalle de la misma:

- A Miguel Tatayo Llumipanta.- Por su haber hereditario se le adjudico el lote número **uno**, con la superficie de 1212 m2 constituido en los siguientes linderos, al norte callejón público con quince metros; al sur con una quebrada, al oriente setenta y ocho metros, terrenos de Juan Tatayo y Martina Romero, y al occidente setenta y ocho metros, lote que se adjudica a Segundo Pablo Tatayo Llumipanta.
- A Segundo Pablo Tatayo Llumipanta, por su haber hereditario se le adjudico el lote de terreno número **dos** con superficie de 1215 m2, con dentro de los siguientes linderos, al norte quince metros, calle pública, al sur con una quebrada, al oriente setenta y ocho metros lote adjudicado a Miguel Tatayo Llumipanta y al occidente setenta y cuatro metros, lote que se adjudicó a María Luisa Tatayo Llumipanta.
- A María Luisa Tatayo Llumipanta, por su haber hereditario se le adjudico el lote de terreno número **tres**, de la superficie de 1305 m2, con sus linderos, al norte en quince metros, con calle publica, al sur con una quebrada, al oriente en ochenta y cuatro metros, con el lote adjudicado a Segundo Pablo Tatayo Llumipanta y al occidente en noventa metros, el terreno de Rosario Romero.

#### VENTAS DE MIGUEL TATAYO LLUMIPANTA

De la revisión realizada al expediente que contiene los documentos del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Granja Etapa I", se desprende que de la documentación de respaldo entregada a esta Coordinación legal no reposa por lo que dicha información no ha podido ser contrastada y analizada.



### VENTAS DE SEGUNDO PABLO TATAYO LLUMIPANTA:

- Mediante escritura de adjudicación celebrada el 30 de octubre de 2000 celebrada ante el notario doctor Luis Ortiz, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 9 de noviembre de 2000, el señor Segundo Pablo Tatayo Llumipanta y Josefina Chulca Quishpe, son propietarios de una faja de terreno que les fue asignada mediante adjudicación realizada por el Municipio de Quito, el que se encuentra ubicado en la parroquia Cotocollao de este cantón.
- Mediante escritura de compraventa otorgada 16 de noviembre del 2007 ante el Notario vigésimo quinto del cantón Quito doctor Felipe Iturralde Dávalos, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 4 de diciembre de 2007 los señores Segundo Pablo Tatayo Llumipanta y Josefina Chulca Quishpe, son propietarios del Lote de terreno número uno (1), producto del fraccionamiento del lote dos (2) situado en la parroquia Cotocollao de este cantón, y la faja de terreno número treinta y cinco situada en la misma parroquia y cantón; que fue adquirido dicho lote de terreno mediante adjudicación hecha en la partición celebrada con María Luisa Tatayo Llumipanta y otros, según escritura celebrada el 16 de agosto de 1972, ante el notario doctor Salvador Gonzáles, inscrita el 7 de febrero de 1973
- Mediante escritura de compraventa fecha 20 de noviembre del 2007, celebrada ante el notario doctor Felipe Iturralde Dávalos e inscrito en el Registro de la Propiedad el 28 de noviembre del 2007, los señores Segundo Pablo Tatayo Llumipanta y Josefina Chulca Quishpe, otorgan mediante venta a favor de Segundo Fernando Tatayo Chulca y Mónica del Carmen Tatayo Chulca venden el lote número dos, el que se encuentra comprendido de los siguientes linderos: al norte con pasaje S7n, en veintidós metros ochenta y un centímetro (22,81m), al sur con la propiedad de Miguel Tatayo, en veintidós metros ochenta centímetros (22,80m), al este con el lote número uno en doce metros dieciséis centímetros (12,16m);y, al oeste con el lote número tres, en once metros cincuenta y tres centímetros (11,53m). Inmueble situado en la calle los Arupos O31-65 de la parroquia Cotocollao de esta ciudad de Quito

### VENTAS DE MARÍA LUISA TATAYO LLUMIPANTA:

- Mediante escritura pública de compraventa otorgada con fecha 8 de noviembre del 2001 ante el Notario vigésimo Quinto interino del Cantón Quito inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de enero del 2002, la señora María Luisa Tatayo Llumipanta vende y da en real y perpetua enajenación a favor de María Lola Ushina Tatayo; de los cónyuges Héctor Jaime Ushiña Tatayo y María Lugmaña Cuzco y los cónyuges José Nelson Vilatuña Males y María Fabiola Ushiña Tatayo, el lote de terreno que tiene una superficie de cuatrocientos veintinueve metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados, situado en la calle de los Arupos, parroquia Cotocollao cantón Quito, provincia de Pichincha.
- Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 24 de octubre de 2001, ante el notario Vigésimo Quinto del cantón Quito doctor Luis Ortiz 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 Agustín Chiluisa Ushiña, soltero, por sus propios derechos y estipulando por su hermana la señorita Consuelo de los Ángeles 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), con los siguientes linderos: **Lindero**



**Norte:** En una extensión de doce metros ochenta centímetros, con la calle de los Arupos, **Lindero Sur:** En una extensión de doce metros ochenta centímetros, con lote número dos del mismo fraccionamiento, **Lindero Este:** En una extensión de treinta y un metros con propiedad de Segundo Tatayo Llumipanta; y, **Lindero Oeste:** En una extensión de treinta y un metros ochenta y cinco centímetros con callejón o Pasaje de Acceso. Constituido en una superficie de cuatrocientos cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, ubicado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha. Se aclara que la vendedora se reserva el uso y usufructo vitalicio del inmueble vendido.

## FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE A FAVOR DE MARIA LUISA TATAYO LLUMIPANTA

Posteriormente el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante autorización de fraccionamiento de acuerdo al informe favorable constante en el expediente No. AD-10395, de fecha 12 de enero de 2001, aprueba el fraccionamiento del lote signado con el número 3 y la faja de terreno situada en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, en tres lotes.

## RESOLUCIÓN No. C128-2021 DE APROBACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PARA EL AÑO 2022.

Mediante Resolución No. C128-2021 con fecha 30 de diciembre del 2021, el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, resuelve aprobar el plan general de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados para el periodo fiscal 2022, los cuales han sido identificados por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la coordinación con la Unidad Especial "Regula tu Barrio" y sujetos a ser tratados en el proceso especial de regularización integral, determinado en el Título II "De la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y Establecer su Proceso Integral de Regularización" del Libro IV.7 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y la planificación de la ciudad; En el que se encuentra en el anexo para la priorización para regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Granja Etapa I".

### ANÁLISIS.-

Una vez revisada y contrastada la información con el área técnica y legal de la UERB La Delicia de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Desconcentración (COOTAD) señala lo siguiente:

*"Art. 417.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. (...) d) **Las quebradas con sus taludes y franjas de protección;** los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; (...) e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes (...)"* (El resaltado es de mi autoría).

La Procuraduría General del Estado, mediante pronunciamiento No. 16325 de 8 de noviembre del 2021, respecto a la consulta formulada "**QUEBRADAS, TALUDES Y FRANJAS DE PROTECCIÓN COMO BIENES DE USO PÚBLICO**" señala en su parte pertinente que "(...) las municipalidades podrán formular ordenanzas para regular, autorizar y controlar el uso de las quebradas, independientemente de que se encuentren ubicadas en predios privados, cuya propiedad no haya

... sido trasladada a dichos gobiernos autónomos (...). De la misma manera la Corte Constitucional mediante No. 2167-21-EP/22 establece que el Municipio de Quito tiene la competencia para “(...) el cuidado de las quebradas (...) que se encuentren en su territorio (...) por lo que no es posible el desarrollo sostenible sobre un ambiente degradado.

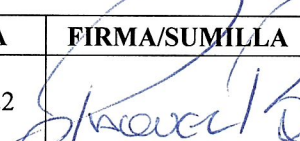
De la misma manera en aplicación al artículo 3690 del Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito, señala lo siguiente:

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

**CONCLUSIÓN:**


En base a los antecedentes relatados, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “La Granja Etapa I”, se encuentra establecido en un relleno de quebrada y de acuerdo a la normativa municipal vigente NO es susceptible de continuar con los procesos regularización por parte de la Unidad Especial Regula tu Barrio La Delicia.

Particular que pongo en conocimiento para los fines legales pertinentes.

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Mgs. Raquel Balladares Pico	11/2/2022	





	<b>Unidad Especial</b> <b>REGULA TU BARRIO</b>	DOCUMENTO: <b>INFORME SOCIO ORGANIZATIVO</b>	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
		UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

-LS-  
velite y.  
tres

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO**  
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO**  
**"LA GRANJA ETAPA I"**

**ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA**  
**PARROQUIA: Ponceano**  
**EXPEDIENTE: No. 166 AZLD**

**1 ANTECEDENTES:**




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 reconocimiento del órgano de control competente, conforman un Comité Barrial, el mismo que fue aprobado y registrado mediante Resolución No. 074-D-2017 del 03 de octubre de 2017, siendo esta organización social legalmente registrada para el periodo comprendido entre el 02 de septiembre de 2017 al 02 de septiembre de 2019, con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de la calidad de vida del asentamiento y sin fines de lucro; 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,

Abg. Fernanda Durán Responsable Socio Organizativa	Ing. Santiago Manosalvas Coordinador UERB La Delicia y Eugenio Espejo	27/06/2022	Página 1 de 8
--	---	------------	---------------



	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

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, 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 de 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 moradores, siendo la última socialización e inspección “In Situ” el día 18 de marzo de 2022, a las 16h00 pm, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende en la ficha de visita de campo.

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

## 2. NORMATIVA LEGAL Y TÉCNICA

### 2.1. Normativa Legal.

#### Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001)

**“Artículo 3681.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.** - Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

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


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

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

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

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

- 22 -  
ver y dos

	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

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

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

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

1. Para efectos de aplicación del presente Título, la ocupación del predio objeto de regularización será mínimo de cinco años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
2. El nivel de consolidación no podrá ser inferior al 35%.”

**“Artículo 3695.- Áreas verdes y de equipamiento público.** - El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y de interés social, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.


La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará la tabla de gradación de la contribución de áreas verdes para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la misma que constará en el anexo técnico de este Título, que será elaborado por la Unidad Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.”

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

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

*(Handwritten signature)*



	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

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

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

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

1. **Calificación inicial:** una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y órganos de la administración municipal.
2. **Socio-Organizativo:** considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
3. **Legal:** considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
4. **Técnico:** considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos planialtimétricos, y los que fueren necesarios."

## 2.2. Aspectos Técnicos.

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

### Fuentes Mejoradas:


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

### Fuentes No Mejoradas:

- Pozo excavado no protegido



- 21 -  
veinte y uno

	<b>DOCUMENTO:</b> INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	<b>CÓDIGO:</b> UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

- Manantial no protegido
- Carro con pequeño tanque / tonel
- Agua distribuida por un vendedor (carro con un pequeño depósito/bidón) Camiones cisterna
- Agua superficial (rio, presa, lago, laguna, arroyo, canal, canal de irrigación) Agua embotellada /a.

- **Existen diversas formas de hacinamiento:** de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Son conocidas, además, otras acepciones del concepto de hacinamiento: por ejemplo, cuando se emplea una o más habitaciones para un uso distinto, además de aquel para el cual fueron diseñadas. (Chapin, 1963; Iglesias de Ussel, 1993) o en relación con el aislamiento de las habitaciones, es decir, cuando el tránsito de un cuarto a otro requiere atravesar una tercera, aunque no se cumpla ninguna de las otras condiciones de hacinamiento (Iglesias de Ussel, 1993).
- **CEPAL 2017**, menciona que, un indicador de hacinamiento se mide en base a la relación entre el número de personas y el número de cuartos disponibles (o potencialmente utilizables) para dormir en una vivienda. Para el Ecuador el umbral de hacinamiento es de 3 o más personas por habitación.

### 3. ANÁLISIS FÁCTICO Y REQUISITOS DE REGULARIZACION INTEGRAL

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.

#### 3.1.- 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.

#### 3.2.- Tiempo de Existencia

De la visita en campo "In Situ", efectuada el 18 de marzo de 2022, 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 21 años de existencia.


#### 3.3.- Consolidación, obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada "In Situ" el 18 de marzo de 2022 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 100%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 37 lotes, de los cuales 37 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 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 existen equipamientos cercanos como: centros de educación, salud y seguridad a una distancia aproximada de 600 metros.

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



	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

percepción social:

- La energía eléctrica cubre al 100% de moradores los cuales cuentan con medidores individuales.
- El agua potable cubre a los moradores en un 100%, debido a que todos disponen conexión del servicio.
- El sistema de alcantarillado cubre al 100% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: Calzada en un 100%, Aceras n/a y Bordillos n/a.

### 3.4.- Población del asentamiento

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

### 3.5.- Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Delicia
PARROQUIA:	Ponceano
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Por definir
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "La Granja Etapa I"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Luis Alfredo Llumipanta Vásquez
NÚMERO DE LOTES:	37
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	21 años
CONSOLIDACIÓN:	100%
POBLACIÓN BENEFICIADA	148

## 4. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001, 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 siguientes parámetros.

### 4.1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.


Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I", conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento aprobado, en tal 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.

### 4.2.- 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 la misma manera de la ficha de información de campo, se determinó que los moradores que se encuentran asentados en el predio no cuentan con escrituras públicas a sus nombres, produciendo una inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra.



	<b>Unidad Especial</b> <b>REGULA</b> <b>TU BARRIO</b>	DOCUMENTO: <b>INFORME SOCIO ORGANIZATIVO</b>	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
		UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

#### 4.3.- 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, normativa que garantice su ejecución y control de la construcción de la misma.

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

#### 4.4.- Falta parcial o total de servicios básicos

En este apartado, es necesario recalcar que la información que se logró recopilar en la última inspección "In Situ", nos ha permitido determinar que el asentamiento cuenta con el 100% de la dotación de Servicios Básicos y se encuentran en una zona de alta consolidación con acceso a servicio de transporte público.

#### 4.5.- 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 individuales presentando características de fuentes mejoradas (Red central de alcantarillado).

#### 4.6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I", de la visita In Situ", en base a la información proporcionada por los representantes y moradores se determinó que se existen varias familias alojadas por unidad de vivienda, características relacionadas a las diferentes formas de hacinamiento citadas en el apartado aspectos técnicos de este informe.

#### 4.7.- Criterios Socio-Económicos de la Población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I", presenta condiciones socio económicas vulnerables. Inestabilidad que acarrearía la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta conllevar el buen vivir.

Al no contar con regularización, los habitantes no han podido acceder a presupuestos participativos para generar obras de infraestructura para el desarrollo del asentamiento.


### 5. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD:

Es menester recalcar que, pese a las constantes socializaciones e inspecciones que se han realizado al asentamiento y reuniones en las oficinas de esta coordinación; no se ha logrado comprometer a los copropietarios de los predios para que brinden a esta unidad las herramientas necesarias que permitan realizar un análisis socio económico adecuado, que nos permita determinar si podrían o no acogerse a lo determinado en el artículo 3681 del Código Municipal.

### 6. CONCLUSIÓN:

En relación a la labor de esta Unidad, es importante recalcar que se has realizado un sin número de socializaciones "In Situ" y en las dependencias municipales a los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "La Granja Etapa I". Se han llevado a cabo inspecciones en territorio

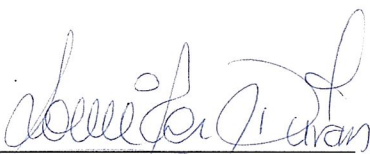


	DOCUMENTO: INFORME SOCIO ORGANIZATIVO	CÓDIGO: UERB-CLD-AZLD-ISO-2022-003
	UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO COORDINACIÓN LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO	

que nos han permitido realizar un análisis socioeconómico visual, del cual se ha podido evidenciar algunos problemas sociales en el asentamiento, siendo el principal la falta de reconocimiento del órgano de control competente a la organización social, lo que ha generado que la información necesaria para continuidad el proceso integral de regularización no haya podido ser levantada ni recopilada; razón por la cual, esta unidad no ha podido realizar el análisis legal especificado en el artículo 3681 del Código Municipal, en tal razón, no es posible continuar con el proceso integral de regularización.

#### 7. ANEXOS

1. Ficha de inspección inicial.
2. Fotografías de inspección "In Situ".
3. Informe de Pre calificación.

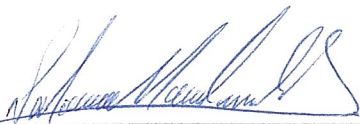
  


---

 Abg. Fernanda Durán G.  
**Responsable Socio Organizativo**  
**UERB LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO**

#### VALIDACIÓN DEL COORDINADOR:

Avalo que la información presentada por el Responsable Organizativo de la UERB – La Delicia y Eugenio Espejo, Ab. Fernanda Durán, cumple con los requerimientos establecidos para continuar con el procedimiento pertinente.


---

 Ing. Santiago Manosalvas Cedeño  
**Coordinador de la UERB – La Delicia y Eugenio Espejo**

-101-  
diez y nueve



DATOS GENERALES			
FECHA DE VISITA:	18/3/2022	HORA DE VISITA:	16H00
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "La Granja Etapa I"		
ADMINISTRACIÓN ZONAL:	La Delicia		
PARROQUIA:	Ponceano		
NUMERO DE PREDIO:	138624, 399955, 84882, 654257, 654259, 1264870, 1264868, 1264869, 641815, 641817, 641818, 563920, 563922		
UBICACIÓN GEOREFERENCIAL /DIRECCIÓN:	Ponceano		
AÑO DE ASENTAMIENTO:	21 AÑOS APROXIMADAMENTE		
POSIBLES BENEFICIARIOS:	148 Aproximadamente		

DATOS SOCIO ORGANIZATIVO			
DATOS DE LA ORGANIZACIÓN (PERSONA JURÍDICA)			
TIPO DE ORGANIZACIÓN	COMITÉ	COOPERATIVA	AD HOC
RUC:			
CONTACTO:			
REPRESENTANTE LEGAL:	Luis Alfredo Llumipanta Vásquez		
CÉDULA DE IDENTIDAD:	1704132808		
DIRECCIÓN:	Los Eucaliptos y pasaje Los Almendros		
TELÉFONO:	098 446 6218		
CORREO ELECTRÓNICO:			

Observación.- El reconocimiento de autoridad competente de la directiva esta caducada, se encuentra por definir la forma de organización social a la que se acogería el asentamiento.

DATOS TÉCNICOS				
	CANTIDAD		SI	NO
NUMERO DE LOTES :	37	AREA VERDE:		x
UNIDADES DE VIVIENDA:	37	INFRAESTRUCTURA VIAL:	x	
CONSOLIDACION:	100,00	EQUIPAMIENTO COMUNAL:		x

EQUIPAMIENTOS CERCANOS			
	SI	NO	OBSERVACIONES
EDUCACIÓN:	x		distancia 500m
SALUD:	x		distancia 900m
SEGURIDAD:	x		distancia 600m
RECREACIÓN :	x		distancia 1200m
OTROS:			

DATOS LEGALES		
PROPIEDAD DEL INMUEBLE		
TIPO DE DOCUMENTO DE PROPIEDAD:	ITEM	OBSERVACION
	ESCRITURA D/A	x
	PROMESA DE COMPRA VENTA	
	DONACIÓN	
	POSESIÓN EFECTIVA	
	PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO	
	OTROS	

Observación.- Los copropietarios tienen escrituras en derechos y acciones.

INFRAESTRUCTURA DE LAS VIVIENDAS	
ITEM	DESCRIPCION
TIPO CONSTRUCCIÓN	casa de bloque, enlucido, techo de zinc, loza

Observación.- De la información proporcionada por los moradores y de la inspección in situ se ha podido determinar que se encuentran conviviendo en hacinamiento.

SERVICIOS BÁSICOS (INFORMACIÓN LEVANTAMIENTO PLANIALTIMETRICO)			
	SI	NO	%
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b>			
AGUA POTABLE	x		100%
ALCANTARILLADO	x		100%
ENERGÍA ELÉCTRICA	x		100%
CALZADA	x		100%
ACERAS			N/A
BORDILLOS			N/A
<b>OTROS</b>			
UN MEDIDOR/TOTALIZADOR	ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE		N/A
JUNTA DE AGUA		x	N/A
POZO SÉPTICO		x	N/A

Observación.- Luego del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta, se puede concluir que el asentamiento humano presenta condiciones socio económicas vulnerables, puesto que las condiciones laborales de los copropietarios no generan ingresos, por lo que no cubren las necesidades básicas, lo que afecta el buen vivir.

NOMBRE(RESPONSABLE)	FIRMA
Abg. David Silva Ayala ANALISTA SOCIO ORGANIZATIVO UERB-AZLD - AZEE	



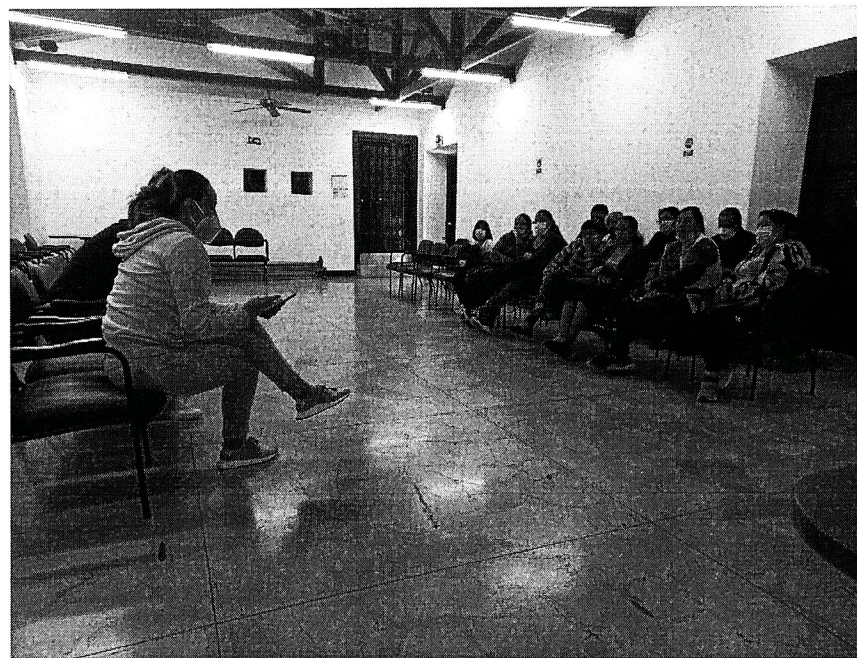
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
BARRIO "LA GRANJA ETAPA I"**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

**SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Fecha:** 04 de julio de 2022

**Hora:** 16:00 PM





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

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

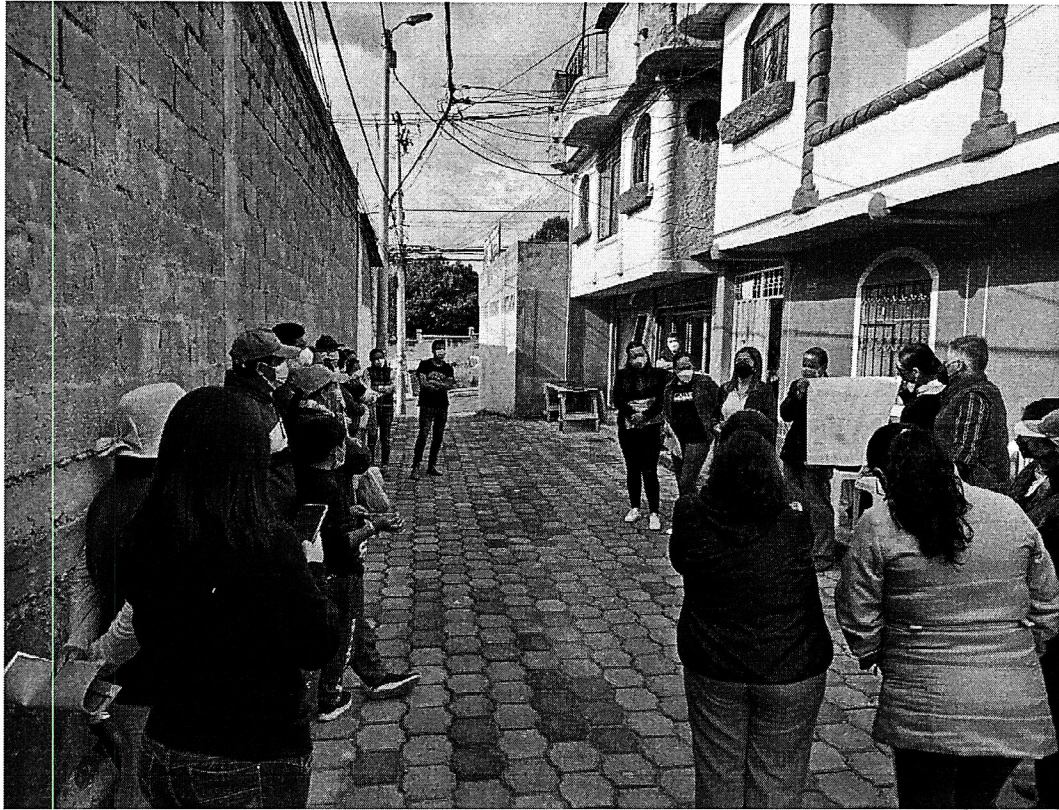
**SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Fecha:** 18 de marzo de 2022

**Hora:** 16:00 PM









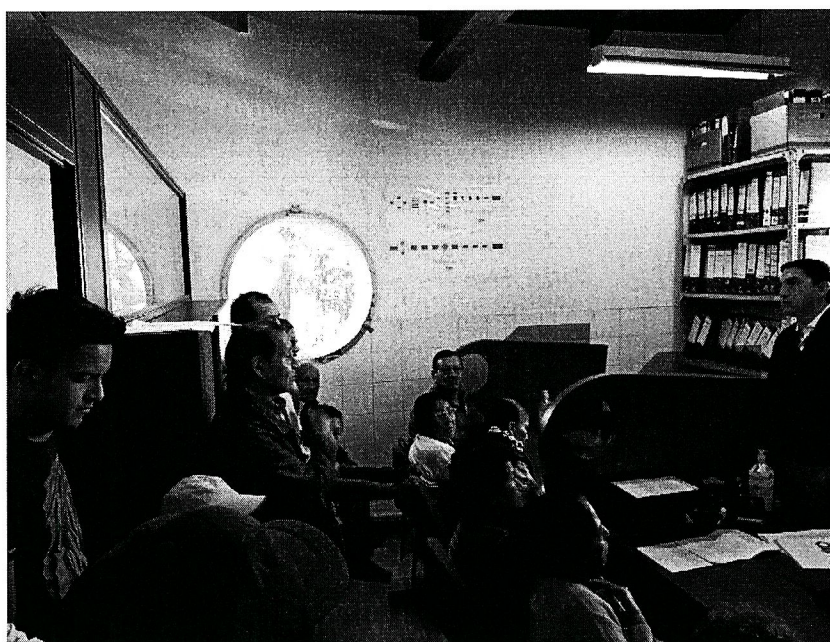
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO  
BARRIO "LA GRANJA ETAPA I"**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

**SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Fecha:** 26 de noviembre de 2019

**Hora:** 15:00 PM





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

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

**SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Fecha:** 10 de septiembre de 2019

**Hora:** 10:00 AM





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

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

**SOCIALIZACIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

**Fecha:** 14 de julio de 2017

**Hora:** 18:00 PM





INFORME DE PRE CALIFICACION

006-UERB-CLD

06 de junio del 2022

1. IDENTIFICACIÓN			
Nombre del Barrio:	"La Granja Etapa I "		
Representante/Contacto	Sr. Luis Alfredo Llumipanta Vásquez	Número Telefónico:	098 446 6218
Administración Zonal:	La Delicia	Parroquia:	Ponceano
Fecha Inspección:	18 de marzo de 2022	Número de Predio:	138624, 399955, 84882, 654257, 654259, 1264870, 1264868, 1264869, 641815, 641817, 641818, 563920, 563922
Zonificación:	D3 (D203-80)	Uso de suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2

2. ANTECEDENTES

El barrio se encuentra ubicado en los Predios números 138624, 399955, 84882, 654257, 654259, 1264870, 1264868, 1264869, 641815, 641817, 641818, 563920 y 563922 sector Agua Clara, pertenece a la parroquia Ponceano, Administración Zonal La Delicia.

El representante del barrio es el Sr. Luis Alfredo Llumipanta Vásquez, quien mediante oficio s/n del 15 de febrero de 2018, solicita a la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" Zonal La Delicia, "(...) el ingreso al proceso de Regularización de la etapa I del barrio en mención (...)".

El personal de la UERB-CLD el 18 de marzo de 2022, acompañados del representante del predio se realiza la socialización del proceso de regularización e inspección en territorio.

3. NORMATIVA LEGAL

**Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 que contiene el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito incluyendo reformas hasta el 01 de septiembre de 2021)**

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

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

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

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las

*Handwritten signature*

áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos.

El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva y de la Agencia Metropolitana de Control.

#### 4.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN

En base a los artículos 3689 y 3690 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001-2019 que contiene el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito incluyendo reformas hasta 01 de septiembre de 2021) y de la inspección de campo se determina los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la descripción de los copropietarios, información legal y la observación de la infraestructura la ocupación del inmueble tiene más de 5 años.
- Los copropietarios manifiestan poseer escrituras en derechos y acciones.
- El barrio consta de seis macro lotes donde se visualizan 34 viviendas habitables, las mismas que se distribuyen en las 37 partes o lotes a fraccionar, presentando una consolidación del 91.89%.
- La vía principal es asfaltada, en lo que tiene que ver con los servicios básicos son completos, cuenta con alcantarillado en la vía principal y pasajes. Destacando que se encuentra alrededor de un sector con alta consolidación y presencia de servicios básicos y de transporte público.
- Durante el recorrido se socializó los requisitos necesarios para poder ingresar al proceso integral de regularización, como también se puntualiza que la regularización es un proceso voluntario, en el cual el presidente Ad-Hoc del Barrio, evidencia la necesidad de fraccionar los lotes madre, debido a las condiciones sociales y a la inseguridad jurídica existente, de igual forma se plantea la necesidad de trabajar en conjunto con la comunidad y brindar la asesoría técnica, legal y social.
- Los macro lotes presentan las siguientes características de acuerdo con el Informe de Regulación Metropolitana (IRM):

PREDIO	PROPIETARIO	ZONIFICACION	FORMA DE OCUP. DEL SUELO	CLASIFICACION DEL SUELO	USO DE SUELO
641817	USHIÑA TATAYO MARIA LOLA Y OTROS	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
641815	OÑA GUACOLLANTE WILLIAM JAVIER	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
84882	TATAYO HERNANDEZ LUIS PATRICIO	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
654257	TATAYO CUICHAN JACQUELINE DEL CARMEN	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
1264870	TATAYO CHULCA SANDRA CECILIA Y OTROS	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
563920	TATAYO ROMERO MARIA ASUNCION	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
138624	SIMBAÑA TATAYO SEGUNDO MANUEL	A23 (A610-50)	(A) Aislada	(SU) Suelo Urbano	(M) Múltiple
399955	SIMBAÑA ROMERO MANUEL Y OTROS	A23 (A610-50)	(A) Aislada	(SU) Suelo Urbano	(M) Múltiple

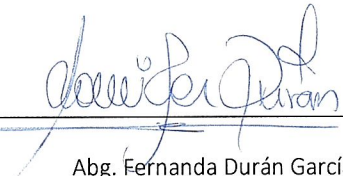


654259	TATAYO CUICHAN MARIA DE LOURDES	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
1264868	TATAYO CHULCA SEGUNDO FERNANDO	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
1264869	TATAYO CHULCA JUAN CARLOS	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
641818	REINOSO QUINATOA BETHY MARILU	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2
563922	SIMBAÑA TATAYO DIEGO ROLANDO	D3 (D203-80)	(D) Sobre línea de fábrica	(SU) Suelo Urbano	(RU2) Residencial Urbano 2

**4.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

- El barrio ubicado en el sector Agua Clara, en los Predios números 138624, 399955, 84882, 654257, 654259, 1264870, 1264868, 1264869, 641815, 641817, 641818, 563920 y 563922, cumple con los requisitos iniciales necesarios para ser considerado dentro del proceso integral de regularización que lleva a cabo la Unidad Especial "Regula Tu Barrio", y conseguir con esto el proceso de legalización y tenencia de la tierra a favor de sus copropietarios.
- Por parte de la UERB-CLD al manifestar que la regularización es un proceso voluntario.

RESUMEN PRECALIFICACIÓN	
SI CALIFICA	<input checked="" type="checkbox"/>
NO CALIFICA	<input type="checkbox"/>
<b>OBSERVACIONES:</b> Luego de que los copropietarios del asentamiento entreguen toda la información socio organizativa, se remitirá esta información y la que sea necesaria para el análisis legal de la UERB-CLD.	


  
 Abg. Fernanda Durán García
   
 Responsable Socio Organizativa
   
 UERB LA DELICIA Y EUGENIO ESPEJO