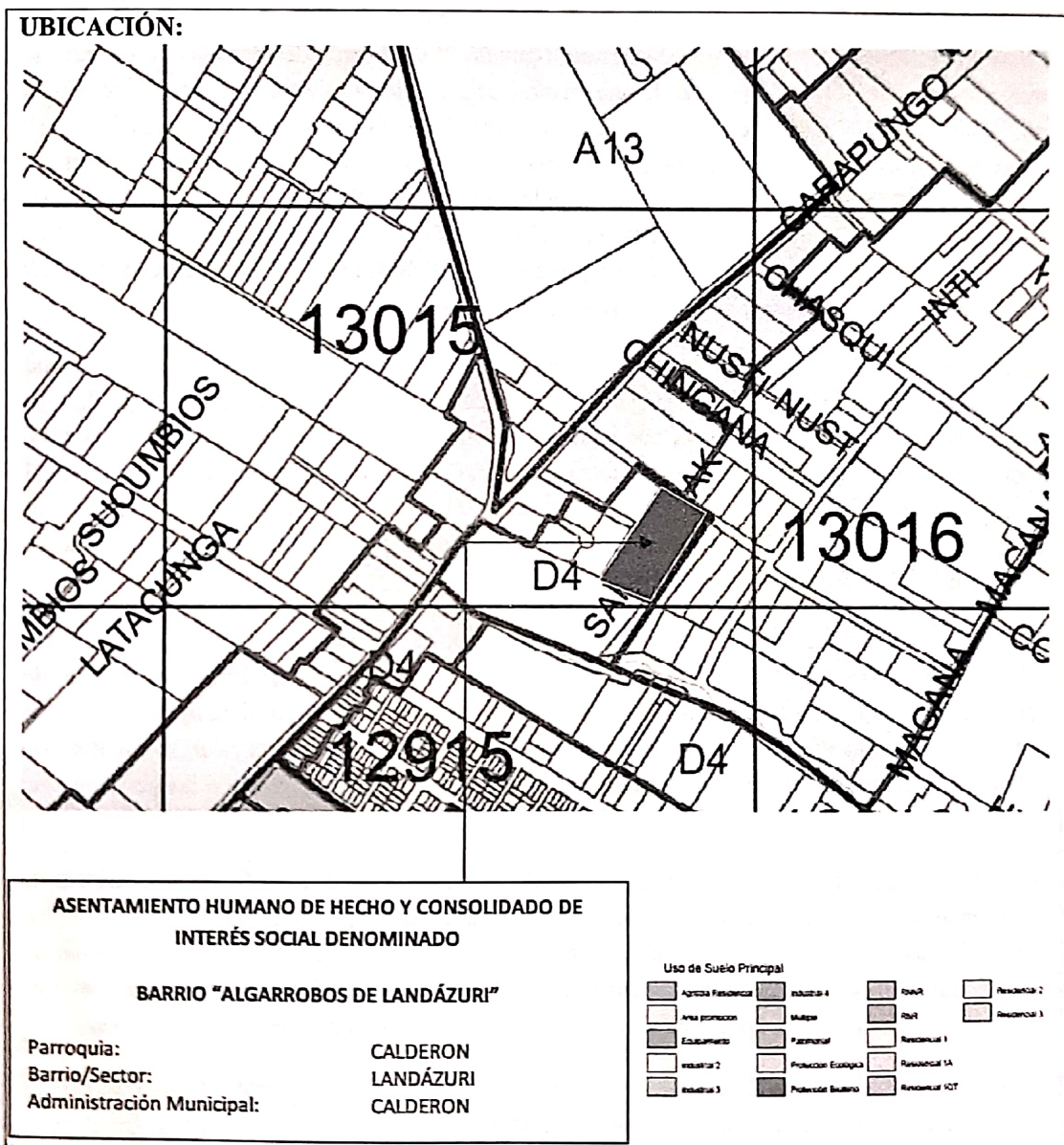


**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE  
INTERÉS SOCIAL DENOMINADO  
BARRIO "ALGARROBOS DE LANDAZURI"**

**EXPEDIENTE N° 216 C  
INFORME N° 004-UERB-AZCA-SOLT-2021**



## INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

### ANTECEDENTES

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 28 de diciembre del 1.967, ante el doctor Jorge Washington Lara, Notario Séptimo del Cantón Quito, los cónyuges señores Reinaldo Cruz Becerra y Margarita Becerra de Cruz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de enero de 1968, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Juan Guaman Pulupa**, casado, un lote de terreno llamado "Landázuri", desmembrando de otro de mayor extensión, el lote de terreno de una cuadra, mas trescientos metros y mediante sentencia dictada por el señor Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el 31 de agosto de 1987, a las 08H35 se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por los cónyuges Juan Guamán Pulupa y Dolores Simbaña Simbaña, en favor de su hija la señora ROSARIO GUAMAN SIMBAÑA, en su calidad de única y universal heredera, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de septiembre de 1987, con el número de predio 395062 ubicado en la Parroquia Calderón, de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, no cuenta con una organización social legalmente registrada; sin embargo, de conformidad con las escrituras, la propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo tanto sus integrantes son copropietarios del predio, razón por la cual se han organizado de forma AD-HOC eligiendo mediante Asamblea General de copropietarios, efectuada el día 16 de enero de 2021, designando como su representante al Sr. Byron Eduardo Renjifo Quirola para gestionar el proceso integral de regularización ante la Unidad Especial "Regula Tu Barrio"

Los moradores asentados en el predio del asentamiento, concurren 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 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 10 de marzo de 2020, el señor Byron Renjifo en su calidad de representante del asentamiento, solicita al Arq. Miguel Hidalgo, Coordinador de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Calderón, lo siguiente: "*Se gestione y canalice el proceso de reforma de la ordenanza No. 253, sancionada el 11 de octubre del 2018, en virtud de que en el plano habilitante a la ordenanza mencionada se determinan las siguientes inconsistencias:*

- *Se determina que la cabida establecida en el plano no coincide con la establecida realmente en el macrolote de conformidad a la Resolución No. 201-2017 de 19 de mayo de 2017, protocolizada el 05 de junio de 2017 e inscrita el 17 de julio de 2017.*
- *La división del lote 21 en tres lotes individuales, los mismos que son de 3 distintos*



*copropietarios.*

- *La unificación de los lotes 4 y 5 en un lote individual, que es de una sola copropietaria, la cual manifiesta que no hay necesidad de la división de los lotes.*
- *La unificación como parte sobrante de los lotes (1 y 3), (2 y 3) y (13 y 14), los cuales son parte de un mismo copropietario del macrolote."*

Con estos antecedentes, los funcionarios de la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" - Calderón, procedieron a realizar la inspección "In Situ" el 16 de septiembre de 2020, a las 13h00, 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 desde el 24 al 30 de agosto de 2020, 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 IV.7.39 del Código Municipal (Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019), se determinan los criterios fácticos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri", de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

### **Ubicación**

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri", se encuentra ubicado en la parroquia Calderón, perteneciente a la Administración Zonal Calderón.

### **Tiempo de Existencia**

De la visita en campo "In Situ", efectuada el 16 de septiembre de 2020 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 25 años de existencia, al considerar que si bien las ventas de derechos y acciones se realizaron desde el año 2016 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 virtual se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 90,00% se encuentran habitando por más de 5 años y el 10,00% menos de 5 años.

### **Consolidación y obras de infraestructura y civiles**

De la inspección realizada "In Situ" el 16 de septiembre de 2020 y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 95,00%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 20 lotes, de los cuales 19 cuentan con construcciones (viviendas), cuyas características en su mayoría se encuentran conformadas de una sola planta elaboradas de bloque, loza, cinc y enlucido.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, no cuenta con un espacio de área verde y si cuenta con infraestructura vial de tierra que permite acceder al mismo, donde este espacio necesita ser intervenido 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, centro de educación y centro de salud a un kilómetro.

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 desprenden los siguientes resultados de percepción social:

- La energía eléctrica cubre el 90,00% en medidores individuales y 5,00% de los moradores cuentan con medidores comunitarios.
- El agua potable cubre el 95,00% en medidores individuales.
- El sistema de alcantarillado cubre al 10,00% de cobertura.
- Se identificó que cuentan con las siguientes obras civiles: calzada en un 25,00%, bordillos 10,00% y aceras 10,00%.

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 faltantes en base al levantamiento planialtimétrico:

- Energía eléctrica 70%
- Agua potable 30%
- Alcantarillado 75%
- Calzada 100%,
- Bordillos 100%
- Aceras 100%.

### **Población del asentamiento**

Del levantamiento de la información y del análisis de los resultados de la encuesta, se determinó una población aproximada de 101 habitantes en el predio denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri"



**Datos del Asentamiento.**

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Calderón
<b>PARROQUIA:</b>	Calderón
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	BARRIO "ALGARROBOS DE LANDÁZURI"
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Byron Renjifo
<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	20
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	25 años aproximada
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	95%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	101 aproximada

**ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL**

En cumplimiento a la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, en concordancia a lo establecido en el artículo IV.7.31, manifiesta: "*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*" de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

**1.- Falta de planificación urbanístico Metropolitano.**

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri", 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 y 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 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.

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

En promedio, el 31,66% 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 5% de agua potable, 85% alcantarillado y 5% energía eléctrica; además, reflejan en un porcentaje que tienen medidores comunitarios, es decir, cuentan con el servicio pero no individualmente.

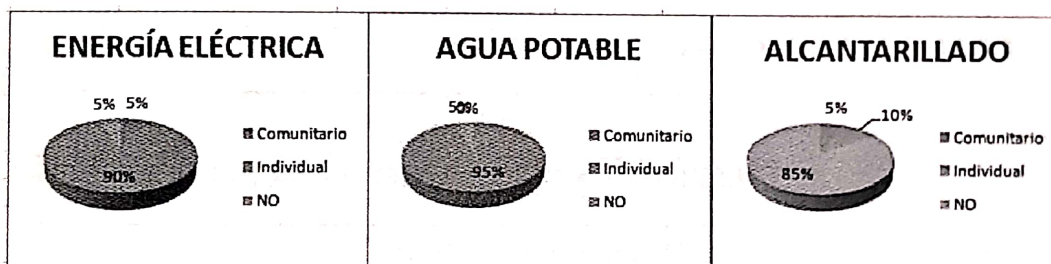


Figura 1. Servicios básicos en el AHHyC denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri"

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, presentando características de fuentes mejoradas; sin embargo, la cobertura es limitada y escasa en ciertos lotes. Se concluye que el acceso al servicio del agua potable es inadecuado.

### 6.- Superpoblación y/o hacinamiento poblacional

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri", del análisis estadístico obtenido con la aplicación del instrumento encuesta se determinó que, el 20% 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 16 de septiembre de 2020, 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 Barrio "Algarrobos de Landázuri", 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 100%, como también, el 50% 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, ya que, en un 60% cuentan con un empleo y empleo ocasional y en un 25% 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 75% no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque sus ingresos mensuales son bajos, el 40% tienen estabilidad laboral y el otro 60% 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 Barrio "Algarrobos de Landázuri", 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".

Dicho asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social fue reconocido mediante Ordenanza No. 253, sancionada el 11 de octubre del 2018, en cuyo plano habilitante a la misma se determina que la cabida establecida no coincide con real al macrolote de conformidad a la Resolución No. 201-2017 de 19 de mayo de 2017, protocolizada el 05 de junio de 2017 e inscrita el 17 de julio de 2017, uno de los motivos principales por lo que es necesario se reforme la ordenanza en mención para lograr su perfeccionamiento con su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, en virtud de que en el plano habilitante a la

ordenanza tiene algunas inconsistencias.

De conformidad a lo establecido en el artículo IV.7.31, manifiesta: "*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*", el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri" del análisis socio organizativo se sugiere se lo siga considerándole 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

<p><b>Antecedentes legales de la propiedad.-</b></p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Barrio "Algarrobos de Landázuri", se encuentra asentado en la parte sobrante de un lote de terreno ubicado en la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>
<p><b>Linderos y superficie obtenidos de conformidad con la escritura global.-</b></p>	<p><b><u>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.-</u></b></p> <p><b>Escritura Global:</b> Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 28 de diciembre del 1.967, ante el doctor Jorge Washington Lara, Notario Séptimo del Cantón Quito, los cónyuges señores Reinaldo Cruz Becerra y Margarita Becerra de Cruz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de enero de 1968, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>Juan Guamán Pulupa</b>, casado, un lote de terreno llamado "Landázuri", desmembrando de otro de mayor extensión, ubicado en la parroquia Calderón, de una extensión de UNA CUADRA, MAS TRESCIENTOS METROS.</p> <p><b>Linderos y superficie obtenidos de conformidad con la escritura global:</b></p> <p><b>Norte.-</b> Camino Publico de entrada;</p> <p><b>Sur.-</b> Terreno de Manuel Ushiña, en una parte; y, en otra parte, terreno de propiedad de Blanca Becerra;</p>



<p><b>Posesión efectiva.-</b></p>	<p><b>Oriente.-</b> Con propiedad de Pedro Guamán; y,</p> <p><b>Occidente.-</b> Terreno de los herederos de Betsabé Becerra, en una parte; y, en otra parte, terreno de Nicolás Guamán Caiza.</p> <p><b>Superficie.-</b> Una cuadra, más trescientos metros.</p> <p><b>POSESIÓN EFECTIVA:</b></p> <p>Mediante sentencia dictada por el señor Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el 31 de agosto de 1987, a las 08H35 se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por los cónyuges Juan Guamán Pulupa y Dolores Simbaña Simbaña, en favor de su hija la señora ROSARIO GUAMAN SIMBAÑA, en su calidad de única y universal heredera, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de septiembre de 1987.</p>
<p><b>Ventas en derechos y acciones.-</b></p>	<p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES:</b></p> <p><b>01.-</b> Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril de 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>José Manuel Coyago Imbaquingo</b>, casado con María Natividad Sopalo Vinocunga, el 2.52% de derechos y acciones inmersos en la parte sobrante del inmueble llamado Landázuri e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de agosto del 2016.</p> <p><b>02.-</b> Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>Luis Enrique Barahona Quinatoa</b>, soltero, el 4.54% de derechos y acciones inmersos en la parte sobrante del inmueble llamado Landázuri e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de Julio del 2016.</p> <p><b>03.-</b> Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>Juan Humberto Caisaguano Vega</b>, casado con Fabiola Tigasi Toaquiza, el 4.81% de derechos y acciones,</p>

inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.

04.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Clara Eliza Díaz Yama**, casada con Cesar Simbaña Tasintuña el 3.64% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.

05.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **María Laura Lanchimba Imbaquingo**, casada con Luis Pascual Sopalo Vinocunga, el 2.67% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de agosto del 2016.

06.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Carmen Mercedes Morillo Guerrero**, de estado civil soltera, el 9.30% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.

07.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 13 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Hernán Mendoza Maygua**, casado con Hilda Inés Montalván Mendoza, el 3 % de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de enero de 2017.

08.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero



Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Fanny Sarela Montalván Mendoza**, casada con Segundo German Reina, el 4.96% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de agosto del 2016.

09.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Luis Orlando Pillajo Sánchez**, casado con Martha Patricia Calapaqui Flores, el 5.28% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de julio del 2016.

10.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Byron Eduardo Renjifo Quirola y Amparito del Carmen Mera Flores**, el 5.22% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de julio del 2016.

11.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Jorge Humberto Simbaña Tashiguano**, de estado civil soltero, el 4.28% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de agosto del 2016.

12.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Jorge Humberto Simbaña Tashiguano**, de estado civil soltero, el 4.28% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de agosto del 2016.

13.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo

del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Fanny Piedad Simbaña Tashiguano**, casada con Hilario Arturo Velásquez Quishpe, el 4.99% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.

14.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 27 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Pedro Juan Simbaña Muzo**, casado con Rosario Guaman Caiza, el 4.43% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de julio del 2016.

15.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor **Oswaldo Simbaña Tasintuña**, casado con Blanca Beatriz Cuzco Vásquez, el 4.23% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de Julio del 2016.

16.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **Mónica Patricia Suquillo Suarez**, casada con Segundo Castulo Tanicuchi Reina, 3% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de agosto del 2016.

17.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **Jaime Patricio Tobar Pantoja y Elena Patricia Yandun Padilla**, el 1.78% de derechos y acciones, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.

18.- Mediante escritura pública de compraventa de



<p>Resolución de Diferencia y/o Excedente de Área.-</p>	<p>derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>Gustavo Tashintuña Simbaña</b>, casado con Rosa María Collaguazo Salazar, el 4.63% de derechos y acciones estipulando a su favor la señora Rosario Muzo Alobucla, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de julio del 2016.</p> <p>19.- Mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones, celebrada el 01 de abril del 2016, ante el doctor Omar David Pino Bastidas, Notario Séptimo del cantón Quito, la señorita Rosario Guaman Simbaña, soltera, legalmente representada por Luis Augusto Rosero Morales, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señora <b>María Rebeca Tashintuña Simbaña</b>, casada con Ricardo Salvador Santander Gavilanez, el 4.94% de derechos y acciones, estipulando a su favor la señora Rosario Muzo Alobucla, inmersos en la parte sobrante e inscrita en el Registro de la Propiedad el 04 de agosto del 2016.</p> <p>20.- <b>Derechos sobrantes.</b>- Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 28 de diciembre del 1.967, ante el doctor Jorge Washington Lara, Notario Séptimo del Cantón Quito, los cónyuges señores Reinaldo Cruz Becerra y Margarita Becerra de Cruz, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de enero de 1968, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor <b>Juan Guamán Pulupa</b>, casado, un lote de terreno llamado "Landázuri", desmembrando de otro de mayor extensión, ubicado en la parroquia Calderón, de una extensión de una cuadra, más trescientos metros.</p> <p><b>RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA Y/O EXCEDENTE DE ÁREA:</b></p> <p>Con fecha 17 de julio de 2017, se halla inscrita la RESOLUCIÓN No. 201-2017 de 19 de mayo de 2017, emitida por el Director Metropolitano de Catastro, la misma que ha sido debidamente protocolizada el 05 de junio de 2017 ante el doctor. Marco Navas Suasnavas Notario Quincuagésimo Primero del cantón Quito, mediante la cual se RESUELVE rectificar la superficie catastral del predio No. 395063, clave 13015-06-010, ubicado en la parroquia Calderón, del cantón Quito, de propiedad de la señora Rosario Guamán Simbaña y Otros, en la cual existe una diferencia de superficie de 1.659,00m<sup>2</sup>, entre el área del título de dominio y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse en 5.697,00m<sup>2</sup>.</p>
---	--

<b>Ordenanza.-</b>	<p><b>ORDENANZA:</b></p> <p>Mediante Ordenanza Metropolitana número Dos Cincos Tres (253), se reconoce y aprueba el fraccionamiento del predio No. 395062, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado barrio "Algarrobos de Landázuri", ubicado en la parroquia Calderón, a favor de sus copropietarios, sancionada el 11 de octubre del 2018, por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
--------------------	--

<b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES COMO INMUEBLE (Lote de Terreno)</b>			
<b>PROPIETARIOS</b>	<b>CERTIFICADO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>FECHA</b>
Juan Guamán Pulupa, casado; y. Otros	1437682	100%	06/05/2021

**OBSERVACIONES y GRAVAMENES.-**

- Con fecha 16 de marzo de 2021 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la PROHIBICION REA, por auto de 12 de enero de 2021, dictado por el Sr. Juez de la Unidad Judicial Civil con Sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, mediante el cual y dentro del Juicio Ejecutivo No. 17230-2020-12412, que sigue, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Nacional Llano Grande Ltda., en contra de los señores NELLY GIOCONDA REINOSO CASTRO, en calidad de deudora principal, el señor JUAN HUMBERTO CAISAGUANO VEGA y FABIOLA TIGASI TOAQUIZA, en calidad de deudores solidarios; se dispone la PROHIBICIÓN DE ENAJENAR, del CUATRO COMA OCHENTA Y UNO POR CIENTO (4,81%) de derechos y acciones fincados en la parte sobrante del inmueble llamado Landázuri, situado en la parroquia Calderón de este cantón.
- Con fecha 11 de febrero de 2014, se presentó al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el Oficio No. 1137-2014-UJGPP-DMQ, de 03 de febrero-2014, enviada por el señor Juez de la Unidad Judicial de Garantías Penales con competencia en delitos flagrantes del Distrito Metropolitano de Quito Provincia de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio Penal No. 1809-2013, que sigue esa judicatura, en contra de PEDRO SIMBAÑA MUZO, por el delito de violación de medidas de amparo, se dispone el EMBARGO de los bienes del procesado, en la cantidad de trescientos dólares de los Estado Unidos de América (USD \$ 300,00).
- Con fecha 26/08/2010, a las 08h38, se presentó al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el Oficio No. 571 - JPPP-827 -2010-JY, de 20/08/2010, enviado por el Señor Juez Primero de Garantías Penales de Pichincha, mediante el cual y dentro del Juicio PENAL No. 827-2010-JY, que sigue esa judicatura, en contra de JORGE SIMBAÑA TASHIGUANO, por el delito de tenencia y posesión de estupefacientes, se dispone la prohibición de enajenar de los bienes del procesado.



- Con fecha 07 de mayo de 2000, se halla inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la demanda ordenada por el señor Juez Décimo Primero de lo Civil de Pichincha (juicio 551-2000) en auto de 29 de mayo de 2000, propuesta por la señorita Amparito del Carmen Mera Flores, en contra de Vicente Guamán, Olga Guamán, Rosario Guamán Simbaña, pidiendo el amparo posesorio del inmueble ubicado en la parroquia Calderón, de este cantón.
- Con fecha 17 de junio de 1977, se encuentra inscrita una escritura otorgada el 03 de abril de 1974, ante el Notario de Sangolqui Sergio Dávila Cordero, de la cual consta que los señores: Juan Guamán Pulupa, viudo y Rosario Guamán Simbaña, venden a favor de la señorita MARIA MERCEDES GUAÑUÑA, los derechos y acciones que integra el predio de menor extensión, situado en el punto Landázuri, de la parroquia Calderón, de este Cantón.
- Además consta en el certificado que el predio no está hipotecado.

#### CONCLUSIONES:

- La presente información se la obtuvo de las copias simples de las escrituras y de los documentos habilitantes que constan en el expediente y del certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.
- Consta de la escritura que se encuentran en derechos y acciones, justificándose el 100% de la propiedad.

## INFORME TÉCNICO

N.º de Predio:	395062
Clave Catastral:	13015 06 010
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>	
Zonificación:	D4(D303-80)
Lote mínimo:	300 m <sup>2</sup>
Forma de Ocupación del Suelo	(D)Sobre línea de fábrica
Uso principal del Suelo:	(RU2) Residencial Urbano 2
Clasificación del Suelo:	(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 del Suelo:</b>	-----					
		<b>Uso Principal del Suelo:</b>	-----					
		<b>Clasificación del Suelo:</b>	-----					
<b>Número de lotes</b>	20							
<b>Consolidación:</b>	95%	Obras Civiles y de infraestructura a Ejecutar	Calzadas	100%	Aceras	100%	Bordillos	100%
			Agua Potable	30%	Alcantarillado	75%	Energía eléctrica	70%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle S2 Sara Yurak (Pública)		8.00 m					
<b>Área Útil de Lotes:</b>		4.776,20	m <sup>2</sup> .					83,84 %
<b>Área afectación vial:</b>		920,80	m <sup>2</sup> .					16,16%
<b>Área bruta del Terreno (Área Total):</b>		5.697,00	m <sup>2</sup> .					100,00%

<b>ANEXO TÉCNICO:</b>	<p><b>INFORMES TECNICOS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirección Metropolitana de Catastro, Actualización Gráfica mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-04252-O, fecha Quito, D.M., 13 de octubre de 2020.</li> <li>• Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio Nro. 5546-2017-DMC, fecha 30 mayo 2017. Resolución Nro.201-2017, inscrita el 17 de julio de 2017.</li> <li>• EPMMOP, Oficio Nro. 0541-EPMMOP-GP-2020-OF, fecha Quito, D.M., 21 de agosto de 2020, Informe de Nomenclatura Vial OF-183-rch-rtb-hr-0923-20-anexo.</li> <li>• Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Oficio GADDMQ-SGSG-2021-1010-OF, Fecha Quito, D.M., 20 de abril de 2021. Informe de Riesgos I-0024-EAH-AT-DMGR-2021, Fecha 20/04/2021.</li> <li>• Administración Zonal Calderón, Informe de Factibilidad de Vías, Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-2020-0549-M, Fecha Quito, D.M., 2 de octubre de 2020. Informe de afectación y replanteo vial RV CDZ 062-JZDV-2015, fecha 22 de junio de 2015. Informe de replanteo vial Nro. AZC-DGT-UTV-IRV-2020-026, de fecha 2 de octubre de 2020.</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predio: 395062, Clave Catastral: 13015 06 010, No 726786, Fecha: 2020-06-25.</li> </ul>
-----------------------	---



	<p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Arq. Luis Ramirez Inga Cando con fecha abril 2021.</li> <li>• 1 CD con archivo digital.</li> </ul>
--	---

**CONCLUSIONES:**

- El Art. 30 de la Constitución Política 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"*.
- A petición de los copropietarios, se procede a la actualización de datos técnicos del Asentamiento Humano de Hecho y consolidado barrio "Algarrobos de Landázuri".
- Se mantiene la Zonificación para todos los lotes es D4(D303-80); Forma de Ocupación: (D) sobre línea de fábrica; Lote Mínimo: 300,00 m<sup>2</sup>; Número de Pisos: 3 pisos; COS planta baja 80%; COS total 240%; Uso de Suelo: (RU2) Residencial Urbano 2.
- La Clasificación del Suelo se mantiene en (SU) Suelo Urbano.
- El plazo determinado para la ejecución de las Obras Civiles, se establece en 8 años, ya que se trata de una reforma a la Ordenanza #0253, el mismo que se encuentra especificado dentro del Cronograma Valorado de Obras (Plano), adicionando el porcentaje faltante de Alcantarillado en un 75%.
- La Calle S2 Sara Yurak posee Ordenanza (005-Ref.0016) (P.P.C.) y afecta al macrolote en 920,80m<sup>2</sup>.
- Se ha procedido con la unificación de los lotes 4 y 5 en el actual lote 3.
- Se ha procedido con la división del antiguo lote 21 en los nuevos lotes 18,19 y 20.
- La unificación de las partes sobrantes en los nuevos lotes 1, 2 y 3.
- Se identifican los siguientes lotes con un área menor al área mínima de la zonificación establecida:

LOTE	m <sup>2</sup>
2	157,93
4	230,48
5	237,08
6	230,38
7	224,29
8	208,30
9	209,47
10	162,57
12	216,33
13	222,29
14	232,10
15	242,79
16	214,93
17	254,02
18	180,40
19	101,07
20	94,44

- El lote 20 a pesar de tener un área de 94,44 m<sup>2</sup> cumple con el frente mínimo de la zonificación establecida.
- Según la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos y el Informe N° I-0024-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 "Algarrobos de Landázuri" en general presenta un Riesgo Bajo Mitigable para todos lotes frente a deslizamientos."*

## 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 Barrio "Algarrobos de Landázuri" para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
MIGUEL ANGEL  
HIDALGO  
GONZALEZ

Arq. Miguel Ángel Hidalgo  
Coordinador UERB – Calderón

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Ing. Paulina Vela RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO	14/05/2021	VERONICA PAULINA VELA ONATE <small>Firmado electrónicamente por VERONICA PAULINA VELA ONATE DATTE S-EC - SECURITY DATA S.A. SISTEMAS DE CERTIFICACION DE INFORMACION Módulo Resguardo Sosa Organizativa Ubicación LEPA AZCA Fecha: 2021 05 26 09:58:05LST</small>
ELABORADO POR:	Dr. Daniel Cano RESPONSABLE LEGAL	14/05/2021	DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ <small>Firmado digitalmente por DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ Nombre de reconocimiento: CN=DANIEL SALOMON CANO RODRIGUEZ No. de certificado: 20210526095805LST DE CERTIFICACION DE INFORMACION SECURITY DATA S.A. S-EC Fecha: 2021 05 26 09:58:05LST</small>
ELABORADO POR:	Arq. Elizabeth Jara RESPONSABLE TÉCNICO	14/05/2021	 Firmado electrónicamente por: MARIA ELIZABETH JARA MUNOZ