

INFORME LEGAL

401

Cuatrosientos uno

INFORME SITUACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SAN JOSE" ETAPA II

ANTECEDENTES:

Con oficio No. UERB-646-2016, de 01 de agosto de 2016, la Unidad Especial Regula Tu Barrio remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito el expediente No. 128 AZLD, correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Comité Promejoras del Barrio "San José" Etapa II, para conocimiento de las diferentes comisiones y posterior sanción de Ordenanza de aprobación de fraccionamiento del mencionado Asentamiento Humano.

Mediante oficio No. SG-1370 de fecha 22 de mayo de 2017, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito efectuó la devolución del expediente No. 2015-210455 del asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "San José" Etapa II, para que se revisen las inquietudes planteadas por los señores Concejales en primer debate en la sesión extraordinaria de fecha 06 de abril de 2017.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio – Administración Zonal la Delicia, una vez analizadas y subsanadas las observaciones de los señores Concejales, procedió a REQUERIR la actualización de la siguiente documentación:

- a) **Informe de riesgos emitido por la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad;** al respecto la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante oficio Número SGSG-DMGR-2018-0572, de fecha 22 de junio de 2018 remite el informe técnico número 129-AT-DMGR-2018 del 18 de junio de 2018.
- b) **Certificado de Gravámenes actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Quito;** al respecto debo informar que en base al análisis legal efectuado en coordinación con el Registro de la Propiedad, se identificó la existencia de un excedente en la sumatoria de los porcentajes de derechos y acciones, siendo indispensable realizar aclaratorias sobre los títulos de propiedad, circunstancia que ha sido socializada en varias reuniones con los moradores del barrio, quienes hasta la presente fecha no han podido llegar a un acuerdo con las personas involucradas en los títulos de dominio a ser aclarados.

La falta del certificado de gravámenes como LOTE imposibilita la continuidad del proceso de regularización, no se puede justificar el 100% de derechos y acciones de la totalidad del macrolote en el que se encuentra el asentamiento humano que nos ocupa.

Cabe señalar que dentro de las socializaciones efectuadas en el Barrio por parte de la UERB, se puso a disposición del AHHC el apoyo legal gratuito para el asesoramiento en la elaboración de las minutas y el trámite pertinente ante las diferentes dependencias a fin de solucionar esta problemática legal, generada en los títulos de propiedad de derechos y acciones que se encuentran marginadas en la escritura madre.

Finalmente es pertinente señalar que luego de varias reuniones, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito mediante informe No. RPDMQ-DI-2019-068-INF concluye: "que cada uno de los Propietarios deben realizar escrituras públicas "Aclaratorias" de cada uno de los títulos de compraventa, en la que pueden realizar varias aclaratorias o una sola, en la que deben comparecer todas las partes contractuales".

CONCLUSIÓN:

Dentro del contexto anteriormente expuesto, esta Coordinación considera que **no es posible continuar con el proceso de regularización**, en el caso que el asentamiento humano logre solucionar los problemas descritos se deberá analizar la posibilidad de reiniciar el proceso de regularización.

Atentamente,



Abg. Lucía Jurado Orna

RESPONSABLE LEGAL UERB LA DELICIA

FECHA: 13 de julio de 2020

INFORME No. RPDMQ-DI-2019-068-INF

PARA: Lucia Jurado
ASUNTO: Responsable de la Unidad Especial Regula tu Barrio Informe
FECHA: DM Quito, 23 de Julio de 2019

En atención a la reunión mantenida en las instalaciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, realizada el día lunes 01 de julio del año en curso, en la que estuvieron presentes de la Unidad Regula Tu Barrio, los señores doctor Freddy Herrera y doctora Lucia Jurado, del Registro de la Propiedad el señor doctor, Carlos Benitez, supervisor de la Dirección de Inscripciones, y los señores Soledad Cuasapud, señor Hector Tierra y señora Piedad Torres, copropietarios de la manzana 10 barrio San Jose, de la parroquia Pomasquí.

ANTECEDENTES HISTORICOS

El Registro de la Propiedad Metropolitano de Quito, en ejercicio de la atribuciones contenidas en el artículo 11, literal e de la Ley de Registro, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y dando contestación al Oficio No. UERB-534-2018, de diez de abril de dos mil dieciocho, no confiere certificación de gravámenes del dos lotes de terreno ubicados en la parroquia POMASQUI de este cantón.- el primer lote de terreno de la superficie de DIECISÉIS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS, el segundo de la superficie de VENTE MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y DOS METROS CUADRADOS , a nombre de los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ, adquirido mediante escritura otorgada el veinte y siete de mayo último, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita el quince de junio de mil novecientos ochenta y dos, por cuanto al margen del acta de inscripción constan algunas ventas con superficie, sin poder determinar a cuál de los dos lotes se refiere:

1. A fojas 2494 No. 1824 de 1ra clase tomo 118, y con tres de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, se encuentra inscrita una escritura otorgada el primero de abril de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario Doctor Jorge Marchan, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor de los cónyuges DANIEL EGAS GRANDA Y MELCHOR GRANDA DE EGAS, el lote de terreno número UNO, ubicado en la hacienda San José Alto de la parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS VEINTE Y CINCO DÉCIMETROS CUADRADOS.-

2. A fojas 1452 No. 2035 de 2da clase tomo 118, y con doce de agosto de mil novecientos ochenta y siete, se encuentra inscrita una escritura otorgada el veinte y tres de julio de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Doctor Jorge Marchan, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor de los cónyuges SEGUNDO MARIANO CABEZAS Y MARÍA TRÁNSITO DÍAZ DE CABEZAS, el lote de terreno desmembrado de otro de mayor extensión situado en la

398
trescientos
noventa y
ocho

PROPIEDAD

- parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.-
3. A fojas 550 No. 706 de 2da clase tomo 119, y con fecha veinte y cinco de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, se encuentra inscrita una escritura otorgada el diez de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor de la señora CARMEN AMELIA ATIENCIA MORALES divorciada, el lote de terreno desmembrado de otro de mayor extensión situado en la parroquia POMASQUI de este cantón.-
4. A fojas 971 No. 1183 de 2da clase tomo 119, y con fecha tres de junio de mil novecientos ochenta y ocho, se encuentra inscrita una escritura otorgada el once de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Doctor Homero Noboa, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor del señor EDISÓN SAMANIEGO CAMPOS, casado, dos lotes de terreno ubicados en el Barrio San José Alto, situados en la parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS Página 2 CUADRADOS.-
5. A fojas 829 No. 759 de 1ra clase tomo 114, y con fecha veinte de julio de mil novecientos ochenta y tres, se encuentra inscrita una escritura otorgada el siete de julio de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor de los cónyuges señores MANUEL PÉREZ OLALLA Y PASTORA ANDRANGO CHILUISA DE PÉREZ, el lote de terreno número DOS del plano ubicado en la hacienda San José, de la parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie MIL METROS CUADRADOS.-
6. A fojas 798 No. 1014 de 2da clase tomo 121, y con fecha cuatro de mayo de mil novecientos noventa, se encuentra inscrita una escritura otorgada el veinte y seis de marzo de mil novecientos noventa, ante el Notario Doctor Rodrigo Salgado, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA IGNACIA HERNÁNDEZ ALOBUELA, venden en favor de los cónyuges señores JORGE MANUEL PAREDES MORALES Y MARÍA GEORGINA ORTEGA SHUGULI, el lote de terreno número DOS desmembrado de uno de mayor extensión ubicado en el barrio San José de la parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie total MIL OCHOCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.-
7. A fojas 26928 No. 13125 de Propiedad Ordinaria tomo 131, y con fecha 24/05/2000, se encuentra inscrita una escritura otorgada el veinte y siete de marzo del año dos mil, ante el Notario Décimo Sexto Doctor Gonzalo Román Chacón, de la cual consta que la señora MARIA TRANSITO DÍAZ HERNANDEZ, casada, por sus propios derechos, vende en favor del señor SEGUNDO MESÍAS RUIZ REINOSO, representado por el señor Ángel Octavio Ruiz Reinoso, quien comparece estipulando en favor del comprador, los Derechos y Acciones equivalentes al UNO PUNTO SEIS POR CIENTO, fincados sobre el lote de terreno situado en el Barrio San José de la parroquia POMASQUI, de este Cantón.-
8. A fojas 1119 No. 1268 de 2da clase tomo 120, y con fecha treinta de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, se encuentra inscrita una escritura otorgada el quince de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Doctor Ulpiano Gaybor, de la cual consta que; los cónyuges JOSÉ VIRGILIO DÍAZ Y MARÍA HERNÁNDEZ DE DÍAZ, venden en favor del señor VIRGILIO DÍAZ HERNÁNDEZ, casado, el OCHENTA Y CINCO PUNTO SIETE POR CIENTOS, de derechos y acciones fincados en el lote de terreno ubicado en el sitio San José, de la parroquia POMASQUI de este cantón.- Superficie total SEIS MIL TRESCIENTOS METROS CUADRADOS.- ***** Con Fecha de Inscripción: 9 de Marzo de

3

397
trescientos
noventa y
siete

2018 a las 15:52; Nro. Inscripción: 6375; Fecha de Repertorio: 24 de Enero de 2018 a las 09:02; Nro. Repertorio: 2018007939; Libro: PROPIEDAD, se encuentra inscrita una aclaratoria en la cual consta que: "Con los antecedentes expuestos, los comparecientes aclaran y rectifican la escritura pública otorgada el QUINCE (15) de septiembre de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (1988), ante el Doctor Ulpiano Gaybor, Notario del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el TREINTA (30) de marzo de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1,989), en base de los siguientes puntos: Primero) Los comparecientes aclaran que en la escritura pública otorgada el QUINCE (15) de septiembre de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (1988), ante el Doctor Ulpiano Gaybor, Notario del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el TREINTA (30) de marzo de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1289), con la que se transfirió el OCHENTA Y CINCO PUNTO SIETE POR CIENTO DE .LOS DERECHOS Y ACCIONES a favor del señor Virgilio Díaz Hernández de estado civil casado, se lo realizó sobre los derechos sobrantes del lote de terreno ubicado en el sito denominado San José de de Pomasqui del cantón Quito, con una área total de DIECISÉIS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (16.710,00 m2). Segundo) Las partes de forma libre y voluntaria señalan que el OCHENTA Y CINCO PUNTO SIETE POR CIENTO DE DERECHOS Y ACCIONES, que se determinan en la escritura pública otorgada el QUINCE (15) de septiembre de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (1988), ante el Doctor Ulpiano Gaybor, Notario del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el TREINTA (30) de marzo de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989), corresponden a la SUPERFICIE SOBRANTE del predio ubicado en el sector de "San José" de la parroquia de Pomasqui del Cantón Quito, Provincia de Pichincha del área total de DIECISÉIS MIL SETECIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (16.710,00 m2), producto de los desmembramientos aprobados por el Distrito Ecuatoriano de Reforma Agraria (IERAC) de fecha DIECIOCHO (18) de junio de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (1987); y de la Sindicatura Municipal del Municipio Quito en fecha DIECISIETE (17) de mayo de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1989), así como de la Página 3 escritura celebrada como cuerpo cierto el ONCE (11) de mayo de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (1988), ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, Doctor Homero Noboa Gonzales, e inscrita en el Registro de la Propiedad el TRES (3) de junio de MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (1988). Tercera) Las partes en el presente instrumento y bajo declaración juramentada dejan constancia del presente acto, no ha vulnerado los derechos de ninguno de los herederos por sucesión, que se desprende de la sentencia dictada por el señor Juez Vigésimo de lo Civil de Pichincha, de fecha 20 de marzo de 1997 en la que se concedió la Posesión Efectiva de lo Civil de Pichincha, de fecha 20 de marzo de 1997 en la que se concedió la Posesión Efectiva de proindiviso de todos los bienes dejados por los causantes que en vida fueron los señores: José Virgilio Díaz y María Ignacia Hernández Alubuela, dejado salvo los derechos de terceros. Cuarta) Los señores: María Transito Díaz Hernández, Carlota María Sigcha, María Fernanda Díaz Sigcha, Rosario Díaz Sigcha, Georgina Díaz Sigcha. Segundo Cristian Díaz Sigcha y Luis Gerardo Díaz Sigcha, declaran de forma libre y voluntaria que la presente escritura pública esta realiza en beneficio de sus intereses y bajo su entera y única responsabilidad, dejando a salvo derecho de terceros que pudieren verse afectados por la presente aclaratoria que consta en este Instrumento público.-

ANÁLISIS DEL CASO

Con los antecedentes expuestos según los asientos registrales constantes en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el certificado de ventas, N° de tramite 136906 de fecha 27 de abril de 2018, se desprende que de la propiedad existen varias ventas de lotes de terreno como cuerpos cierto estableciéndose en algunas de ella superficie en otras no se determina superficie, y es mediante este certificado se menciona que " por cuanto al margen del acta de inscripción constan algunas ventas con

superficie, sin poder determinar a cuál de los lotes se refiere" (...) además también se menciona que "En vista de las ventas anteriormente mencionadas se evidencia que no se puede determinar sobre qué lotes recayeron las mismas, por esta razón, sin poder determinar si en la actualidad existe sobrante y en virtud de que el artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, establece que el objeto de la ley es garantizar la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito se abstiene de conferir certificaciones de gravámenes hasta que, mediante un acto o contrato inscrito, se determine la existencia de sobrante y se especifique sobre qué lotes recayeron las ventas con superficie; ya que incluso en las ventas de derechos y acciones que constan al margen del acta de inscripción del título inicial, se refieren siempre a la totalidad de la superficie de los dos lotes de terreno como fueron adquiridos originalmente".

Finalmente en la reunión realizada el día lunes 01 de julio del año en curso, en la que estuvieron presentes de la Unidad Regula Tu Barrio, los señores doctor Freddy Herrera y doctora Lucía Jurado, del Registro de la Propiedad el señor doctor, Carlos Benítez, supervisor de la Dirección de Inscripciones, y los señores Soledad Cuasapud, señor Hector Tierra y señora Piedad Torres, copropietarios de la manzana 10 barrio San Jose, de la parroquia Pomasqui, se concluyo por parte del Doctor Carlos Benítez, que cada uno de los Propietarios deben realizar escrituras públicas "Aclaratorias" de cada uno de los títulos de compraventa, en la que pueden realizar varias aclaratorias o una sola, en la que deben comparecer todas las partes contractuales.

Atentamente,

Dr. Carlos Alberto Benítez A.
SUPERVISOR DE INSCRIPCIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCION	SIGLAS RESPONSABLES	SIGLAS UNIDADES	FECHA	PEDIA
Elaborado por:	CBENITEZ	DI	2019-07-23	

Ejemplar 1: Administración Zonal la Delicia
Ejemplar 2: RPDMDQ-DI-Expediente

395
trescientos
noventa y cinco