

## INFORME DE AVANCE SOLT NRO. 001

### ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL

#### DENOMINADO “SANTA BÁRBARA ALTA”

##### BASE LEGAL:

Mediante Resolución Administrativa No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010, se creó la Unidad Especial “Regula tu Barrio” (UERB), la misma que en su artículo 2 establece: “Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad”.

En concordancia con las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, específicamente en lo establecido en el Artículo 3677 y siguientes del Capítulo I, Título II referente a la declaración de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización.

Es así que, el artículo 3689, señala que los asentamientos deberán cumplir con 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 de 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.*** (el resaltado me pertenece)

Es así que, el procedimiento de regularización que dentro de sus competencias realiza la UERB, implica que con la información y documentación proporcionada por los representantes del asentamiento se realice el estudio, análisis y elaboración de informes de carácter social, legal y técnico sobre la situación de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados que han solicitado ser parte del procedimiento mencionado.

El fin último de la labor que realiza la UERB, entre otros, es el de gestionar un fraccionamiento de carácter legal y legítimo del lote de terreno en el cual se encuentra ubicado el asentamiento, para posteriormente lograr la sanción de una Ordenanza Metropolitana, acto administrativo en el que se refleja el procedimiento de regularización realizado.

##### ANÁLISIS SOCIO ORGANIZATIVO:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Bárbara Alta”, se encuentra ubicado en la parroquia La Mena del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Eloy Alfaro, el cual tiene un 56,25% de consolidación y 51 años de asentamiento.

Con oficio sin número de fecha 23 de junio 2020 se solicitó por parte del asentamiento ingresar al proceso de regularización con este requerimiento se procedió a realizar la ficha de calificación “In Situ” el 11 de junio de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, como se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 10h00, sustento del presente informe.

En base a la información recolectada en la visita de campo “In Situ”, que se desprende en la ficha de levantamiento de información de fecha 11 de junio de 2021 y en base a la información proporcionada por los copropietarios se pudo evidenciar que el asentamiento tentativamente tiene 51 años de existencia.

## 1. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento al artículo 3681 del Código Municipal, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*” de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

### 1.1 Inseguridad jurídica

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento justifica la tenencia legal de la tierra a través de escrituras en derechos y acciones, situación que genera problemas legales, inconvenientes, malos entendidos y problemas tributarios con el Gobierno Autónomo del Distrito Metropolitano de Quito.

### 1.2 Falta parcial o total de servicios básicos

Del análisis se desprende que, existe el 100% de los servicios básicos.

## 2. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas en situación de vulnerabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, así mismo, 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 lo que confluente que las personas no tengan una vida digna.

<b>ADMINISTRACIÓN ZONAL:</b>	Eloy Alfaro
<b>PARROQUIA:</b>	La Mena
<b>TIPO DE ORGANIZACIÓN:</b>	AD-HOC
<b>NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:</b>	Santa Bárbara Alta
<b>PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:</b>	Sra. Rosa Chauca

<b>NÚMERO DE LOTES:</b>	16
<b>AÑOS DE ASENTAMIENTO:</b>	51
<b>CONSOLIDACIÓN:</b>	56.25%
<b>POBLACIÓN BENEFICIADA</b>	64

Conforme con el análisis realizado, y en cumplimiento al artículo 3681 del Código Municipal, manifiesta: *“Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados”*, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado *“Santa Bárbara Alta”*, se lo considera de INTERES SOCIAL.

Finalmente, con el proceso de integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

#### ANÁLISIS LEGAL:

<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. -</p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado <i>“Santa Bárbara Alta”</i>, se encuentra ubicado sobre la Hacienda Santa Bárbara, ubicada en la parroquia la Mena, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p><b>ESCRITURA GLOBAL:</b></p> <p>Mediante convenio celebrado entre los trabajadores de la Hacienda Santa Bárbara y los cónyuges Rodolfo Angulo y Carmela Cordovez, en calidad de dueños de la mencionada Hacienda, liquidan haberes e indemnizaciones según Acuerdo Ministerial No. 677, protocolizado el 08 de enero de 1964 ante el Dr. Cristóbal Guarderas, Notario Público de este cantón e inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 10 de enero de 1964, se adjudica entre otros al señor Gregorio Tipán, el lote de terreno circunscrito dentro de los siguientes linderos: al Norte y Sur, con carreteras públicas; al Oriente, borde alto terreno de Joaquín Caiza; y, al Occidente, zanja que separa terreno de Felipe Tipantuña. Con una superficie de 15.250 m2.</p> <p>De este predio se realizan las siguientes ventas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 23 de enero de 1970, ante el Dr. José Vicente Troya, Notario de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 17 de junio de 1971, la señora Lorenza Chanataxi Quilago, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges José Miguel Ushiña Chimbo y Clementina Tipán el 50%, a los cónyuges Manuel Chauca Caiza y María Josefina Tipán Chanataxi el 30%, sumando el 80% de los derechos y acciones del 100% de la vendedora.</li> </ol> <p>POSESIÓN EFECTIVA: Mediante acta de Posesión Efectiva otorgada el 21 de agosto de 1984, el Juzgado Cuarto de lo Civil de Pichincha e inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de octubre de 1995, se concede la</p>
--	--

	<p>posesión efectiva de los bienes de la causante Clementina Tipán Chanatasig a los herederos María Delia, María Alicia, Luis Oswaldo y Segundo Miguel Ushiña Tipán y a su cónyuge sobreviviente señor José Miguel Ushiña Chimbo.</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA: Mediante acta de Posesión Efectiva otorgada el 16 de octubre de 1986, el Juzgado Décimo de lo Civil de Pichincha e inscrita en el Registro de la Propiedad el, se concede la posesión efectiva de los bienes del causante Manuel Chauca Caiza en favor de su cónyuge sobreviviente señor María Josefina Tipán Chanataxi y de sus hijos María Natividad, Ángel Enrique, Fernando Jorge y Manuel Chauca Tipán.</p> <p>2. Mediante escritura de compra-venta otorgada el 31 de enero de 1970, ante el Dr. José Vicente Troya, Notario de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 10 de septiembre de 1971, la señora Lorenza Chanataxi Quilago, viuda, vende y perpetua enajenación a favor de los cónyuges José Luis Achig Tipán y María Lucila de Achig el 12% de los derechos y acciones de su propiedad.</p> <p>3. Derechos y acciones sobrantes a favor de los herederos de Lorenza Chanataxi Quilago en la forma establecida en el título de propiedad del presente documento del que aún falta realizar la posesión efectiva.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios Otorgantes			
A FAVOR DE:	Varios Copropietarios			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de Celebración			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción			
CERTIFICADO	<p>Mediante certificado de gravamen No. 1558083 de 16 de agosto de 2021, emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que:</p> <p>No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, ni embargos, ni prohibición de enajenar.</p> <p>En el Certificado de Gravamen consta que a través de sentencias de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio los señores: Luis Alberto Guanín Guanín adquiere 864,60 m2 y Juan Llumiquina adquiere 2.869 m2.</p>			

Por lo expuesto, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "Santa Bárbara Alta", cumple con la justificación legal establecida en el artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano, literal b, por lo que legalmente puede continuar con el proceso de regularización una vez que realicen las posesiones efectivas de los herederos fallecidos y la legalización de algunas ventas pendientes.

**ANÁLISIS TÉCNICO:**

Dentro del área técnica de la Unidad Especial “Regula tu Barrio” – Quitumbe/ Eloy Alfaro, se ha analizado técnicamente la viabilidad para continuar con el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Bárbara Alta”, por lo tanto, se ha procedido a solicitar los siguientes informes:

<b>INFORMES:</b>	<p><b>TÉCNICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1399-O emitido por el Coordinador de Gestión Catastral Especial, con fecha 21 de noviembre de 2019, que contiene el informe de actualización catastral y solicitud del informe lega para el procedimiento de la regularización de diferencias de áreas de terreno.</li> <li>• Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-2389-O emitido por la Administradora Zonal Eloy Alfaro, con fecha 17 de diciembre de 2020, que contiene el informe de replanteo vial.</li> <li>• Oficio Nro. 229-GP-2823 emitido por el Gerente de Planificación (E), con fecha 26 de septiembre de 2019, que contiene el informe de nomenclatura vial.</li> </ul> <p><b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1987-O emitido por la Administradora Zonal Eloy Alfaro, con fecha 21 de octubre de 2020, que contiene el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).</li> <li>• Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 731644 de fecha 14 de octubre de 2020 emitido por el Sr. Segundo Pila de la Administración Zonal Eloy Alfaro.</li> </ul> <p><b>PLANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano elaborado por el Arq. Sandro Tipán técnico particular del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Bárbara Alta”.</li> </ul>
------------------	--

A su vez, como parte de los informes técnicos que conforman el expediente del asentamiento, se han solicitado los siguientes informes:

- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1680-O que contiene la solicitud del informe actualizado de nomenclatura vial.
- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1316-O que contiene la solicitud de la actualización integra del predio y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno.
- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0643-O que contiene la solicitud del informe de riesgos solicitado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

Dentro de este contexto, con los informes mencionados anteriormente y más el informe de actualización integral del predio y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno que se ha solicitado a la Dirección Metropolitana de Catastros, una vez que se han establecido los porcentajes de los propietarios en el informe legal, de acuerdo a lo solicitado por medio de Oficio Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2019-1399-O, de fecha 21 de noviembre de 2019, indicando lo siguiente:

*“la Dirección Metropolitana de Catastro informa que, se ha procedido con la actualización catastral del predio no. 154531 (con excepción de los copropietarios) y con el egreso de los predios No. 154511, 561384 y 154540 al haberse generado estos como predios individuales siendo derechos y acciones, para proceder con la actualización íntegra del predio y posteriormente proceder con la regularización de diferencias de áreas de terreno, se solicita se anexe al expediente la siguiente documentación:*

- *Informe legal en el cual se establezcan los porcentajes de copropietarios.”*

De acuerdo a lo antes expuesto, la Unidad se encuentra a la espera de que la Dirección Metropolitana de Catastros emita su respuesta en cuanto a la actualización integral del predio y la regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, la misma que ha sido solicitada mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1316-O, para en base al criterio de esta Dirección se pueda continuar con el proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Bárbara Alta”.

#### **CONCLUSIONES:**

1. Con el proceso de integral de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura a través del cumplimiento de los requisitos, sin embargo, por la declaratoria de emergencia que sufrió el País y la crisis económica no se consiguió por parte de los moradores completar la documentación legal.
2. Una vez que la Dirección Metropolitana de Catastros, de paso al trámite de regularización del excedente o diferencia de área del terreno, el proceso de regularización podrá continuar.

Quito, 19 de noviembre de 2021

Arq. José Andrés Bermeo Quinde  
**COORDINADOR**  
**UNIDAD REGULA TU BARRIO**  
**QUITUMBE/ELOY ALFARO**

Lic. Giannina Rosero	Responsable Socio Organizativa UERB Quitumbe/Eloy Alfaro	
Dra. María del Cisne López Cabrera	Responsable Legal UERB Quitumbe/Eloy Alfaro	
Ing. Ibeth Altamirano Cortez	Responsable Técnica UERB Quitumbe/Eloy Alfaro	