

INFORME DE AVANCE SOLT NRO. 005

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “SANTA ISABEL” (FRANJA 1)

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:

1. ANTECEDENTES

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Isabel” (Franja 1), se encuentra ubicado en la parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito que

corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 65,38% de consolidación y 25 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 11 de agosto de 2021, donde se verificó la información proporcionada por los moradores, se desprende la ficha de visita de campo realizada a las 09h00, sustento del presente informe.

Criterios socio-económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Isabel” (Franja 1), presenta condiciones socio económicas en situación de vulnerabilidad, puesto que, el nivel educativo que prevalece es educación primaria en un 68%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 71%, con un ingreso mensual promedio de \$350,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub empleados, lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta tener una vida digna.

2. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL

En cumplimiento al Código Municipal, 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.

2.1 Falta de planificación urbanística metropolitana

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Isabel” (Franja 1), 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.

2.2 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.

3.3 Falta parcial o total de servicios básicos

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

3. ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD

Al existir condiciones socioeconómicas en situación de vulnerabilidad, en cuanto a educación, salud, alimentación, vivienda, así mismo, las personas manifiestan en un 84% que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es inferior al establecido, el 71% tienen estabilidad laboral y el otro 29% 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.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Quitumbe
PARROQUIA:	Turubamba
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	“Santa Isabel” (Franja 1)
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Sr. Santiago Pachacama
NÚMERO DE LOTES:	26
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	25
CONSOLIDACIÓN:	65,38%
POBLACIÓN BENEFICIADA	104

Conforme con el análisis realizado, y en cumplimiento al Código Municipal, en concordancia a lo establecido en el artículo 3681, manifiesta: “*Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados*”, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Santa Isabel” (Franja 1), se lo considera de INTERES SOCIAL.

ANÁLISIS LEGAL:

<p>ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. -</p>	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Isabel Franja 1”, se encuentra ubicado en el sector del Beaterio la parroquia Turubamba, antes Chillogallo, del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Mediante Acuerdo Ejecutivo No. 3573 protocolizado el 23 de marzo de 1962, ante el Dr. Olmedo del Pozo D., Notario Abogado de los Tribunales de la República, inscrito en el Registro de la Propiedad el 30 de marzo de 1962, la señora Fabiola Guarderas Viuda de Pérez, adjudica al señor Amable Pachacama, el lote número UNO de 15.000 m² de superficie, comprendido dentro de los siguientes linderos: por el Norte con hacienda El Conde; por el Sur con el lote número dos; por el oriente hacienda El Conde; y, por el Occidente hacienda el Beaterio, una quebrada por división.</p> <p>POSESIÓN EFECTIVA:</p> <p>Mediante Sentencia dictada por el Juez Décimo Sexto de lo Civil de Pichincha de Tabacundo de 18 de abril de 1996, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 02 de mayo de 2007, acepta la demanda</p>
--	--

	<p>y concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor José Amable Pachacama Coricoca y Santiago Pachacama Tipán, en favor de sus hijos: Juan Manuel, María Fabiola, Santiago, María Felipa, José Ramón y Segundo José Amable Pachacama Tipán y por derecho de representación a sus nietos Luis Edwin, María Myriam, Segundo José Amable y María Olga Pachacama Toapanta; y, la señora María Aurora Tipán Tipán, en calidad de cónyuge sobreviviente.</p> <p>Mediante Acta Notarial de posesión efectiva, emitida el 14 de marzo de 2012, ante el doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Cuarto Encargado de este cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 02 de abril de 2012, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor José Amable Pachacama Coricoca a favor de su hija: Carmen María Pachacama Tipán.</p> <p>Mediante Acta Notarial de posesión efectiva, emitida el 06 de junio de 2014, ante el doctor Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de septiembre de 2014, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor José Amable Pachacama Coricoca a favor de sus nietos: Marcelo Rodrigo, Luis Manuel, Ángel Roberto, Silvia Verónica y Juan Carlos Pachacama Pachacama, quienes heredan el causante por derecho de representación de su difunto padre el señor Juan Manuel Pachacama Tipán, dejando a salvo el derecho de los otros hijos del causante señores: Segundo José Amable, María Felipa, José Ramón, Santiago, María Carmela y María Fabiola Pachacama Tipán.</p>			
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: con hacienda El Conde;</p> <p>Sur: con el lote número dos;</p> <p>Este: con la hacienda El Conde; y,</p> <p>Oeste: con la hacienda el Beaterio, quebrada por división.</p> <p>Superficie: 15.000 m2.</p>			
TIPO DE ESCRITURA:	UNIPROPIEDAD	NO	DERECHOS Y ACCIONES	SI
OTORGADO POR:	Varios Propietarios			
A FAVOR DE:	Varios Copropietarios			
CELEBRACIÓN DE LA ESCRITURA	Varias fechas de celebración, en varias Notarías del Distrito Metropolitano de Quito			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Varias fechas de inscripción			

CERTIFICADO

Mediante certificado de gravamen No. 1398355, de 20 de abril de 2021 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que:

No se encuentra hipotecado, embargado ni prohibido de enajenar

- La presente información se la obtuvo de las escrituras que constan en el expediente.
- Consta de las escrituras que se encuentra en derechos y acciones, así como de las posesiones efectivas, con lo que se justifica el 100% de la propiedad.
- No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios ni embargos ni prohibición de enajenar.

Por lo expuesto, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Santa Isabel” (Franja 1), cumple con la justificación legal establecida en el artículo 3689 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano, literal b, por lo que legalmente, continúa con el proceso de regularización.

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 Isabel” (Franja 1), por lo tanto, se ha procedido a solicitar los siguientes informes:

INFORMES:

- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-3745-O emitido por el Administrador Zonal Quitumbe, con fecha 18 de noviembre de 2021, que contiene el informe de trazado vial.
- Informe de trazado vial AZQ-DGT-UTV-IT-2021-166, emitido por la Ing. Ana Abarca Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 17 de noviembre de 2021.
- Oficio Nro. 1051-EPMMOP-GP-2021-OF emitido por el Gerente de Planificación, con fecha 21 de octubre de 2021, que contiene el informe de nomenclatura vial.
- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-3744-O emitido por el Administrador Zonal Quitumbe, con fecha 18 de noviembre de 2021, que contiene el informe de replanteo vial.
- Informe de replanteo vial AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-129, emitido por la Ing. Ana Abarca Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 17 de noviembre de 2021.
- Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-1113-O emitido por el Director Metropolitano de Catastro, con fecha 01 de octubre de 2021, que contiene el informe de accidentes geográficos.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

- Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-3248-O emitido por el Administrador Zonal Quitumbe, con fecha 11 de octubre de 2021, que contiene el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

	<ul style="list-style-type: none"> Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 753456 de fecha 06 de octubre de 2021 emitido por el Sr. Ramiro Montalvo de la Administración Zonal Quitumbe. <p>PLANO</p> <ul style="list-style-type: none"> Plano elaborado por el Arq. Ángel Amay, técnico particular del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Santa Isabel" (Franja 1).
--	--

A su vez, como parte de los informes técnicos que conforman el expediente del asentamiento, se ha solicitado el siguiente informe:

- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1664-O que contiene la solicitud de pedido de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Santa Isabel" (Franja 1).
- Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-1579-O que contiene la solicitud de pedido de informe de riesgos del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Santa Isabel" (Franja 1).

Se cuenta con todos los informes técnicos a excepción del informe de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno y el informe de riesgos, trámites que hasta la presente fecha no cuentan con contestación por parte de la Dirección Metropolitana de Catastros y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos. Una vez que se obtenga los informes en mención se podrá realizar el plano final del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Santa Isabel" (Franja 1) y continuar el proceso de regularización.

CONCLUSIONES:

- 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.
- Finalmente, esta Unidad ha solicitado a la Dirección Metropolitana de Catastro y a la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos la resolución de regulación de excedente o diferencia de áreas; y, el informe de riesgos del macrolote donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Santa Isabel" (Franja 1). Una vez que se obtengan los informes requeridos, se podrá continuar con el proceso de regularización.

Quito, 08 de diciembre de 2021

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

Av. Quitumbe Ñan y Cóndor Ñan – www.quito.gob.ec

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	