

INFORME DE AVANCE DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO BARRIO "EQUINOCCIAL" FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS

EXPEDIENTE Nº 170 AZLD

UBICACIÓN:



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BARRIO "EQUINOCCIAL"

Parroquia: SAN ANTONIO
 Barrio/Sector: EQUINOCCIAL
 Administración Zonal: LA DELICIA

Uso de Suelo Principal

y *de* *H*
12/

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO



1. ANTECEDENTE:

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Equinoccial”, se ubica en un lote de terreno que fue adquirido mediante escritura de compraventa otorgada el 17 de mayo de 1946, ante el notario doctor Alejandro Troya, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de julio de 1946, la señora Albina Molina, casada pero excluida de bienes de la sociedad conyugal formada con su marido el señor Alfonso Salgado, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor Francisco Ormidas Burbano, dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo los mismos que se encuentran en la Parroquia Pomasqui, (ahora San Antonio de Pichincha), cantón Quito, provincia de Pichincha.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuentan con una Directiva Ad – Hoc, la cual fue elegida mediante Asamblea General Extraordinaria No. 001, que se desarrolló el 25 de junio de 2019, la cual fue protocolizada el 26 de junio del 2019, ante el Dr. Juan Francisco Arboleda Orellana, Notario Sexagésimo Octavo del cantón Quito. Organización social conformada con el objetivo de trabajar mancomunadamente para el mejoramiento de obras para el asentamiento y sin fines de lucro.

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, 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 fecha 20 de junio del 2018, el señor Guillermo Padilla Heredia, presidente del asentamiento, solicito 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 copropietarios del asentamiento, a fin de verificar la información proporcionada por los moradores, así como levantar la información de base que servirá para continuar exitosamente con el proceso de regularización.

2. 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 “Equinoccial”, de acuerdo al análisis de los siguientes parámetros.

Ubicación

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Barrio “Equinoccial”, se encuentra ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, perteneciente a la Administración Zonal La Delicia.

Tiempo de Existencia

De la última visita en campo “In Situ” efectuada, 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 75 años de existencia.

Consolidación y obras de infraestructura y civiles

De la inspección realizada “In Situ”, y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento se determinó que el predio tiene una consolidación del 90.90%, por cuanto de conformidad con el levantamiento planialtimétrico el predio se encuentra fraccionado actualmente en 11 lotes, de los cuales 10 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 asfaltada 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.

En lo que respecta a las obras de infraestructura y civiles, de conformidad a 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 100%
- Agua potable 100%
- Alcantarillado 100%
- Calzada 100%,
- Bordillos N/A
- Aceras N/A



Población del asentamiento

Del levantamiento de la información, se determinó una población aproximada de 44 habitantes en el predio denominado Barrio "Equinoccial".

Datos del Asentamiento.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	La Delicia
PARROQUIA:	San Antonio de Pichincha
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Ad-Hoc
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Barrio "Equinoccial"
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	GUILLERMO PADILLA HEREDIA
NÚMERO DE LOTES:	11
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	75 años aproximada
CONSOLIDACIÓN:	90.90%
POBLACIÓN BENEFICIADA	44 aproximada

3. CONCLUSIÓN:

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

- Del análisis socio económico se determinó que los moradores 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, por lo que una vez que se haya recopilado toda la información de base se podría determinar si podrían o no acogerse a lo determinado en el artículo 3681 del código Municipal.

(Handwritten signatures and initials)

INFORME LEGAL

OBJETIVO. –

El presente informe legal justifica la tenencia legal de la propiedad por parte de cada uno de los copropietarios que se encuentran asentados en el predio en el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado barrio “Equinoccial”, los mismos que cuentan con escrituras en la figura de derechos y acciones y cuentan con todas las solemnidades de un instrumento público, inscritos legalmente en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo de esta manera con uno de los requisitos que se encuentran contemplados en la normativa municipal vigente (Código Municipal para el Distrito metropolitano de Quito), para los procesos de regularización de asentamientos humanos, conforme lo dispone el artículo 3688 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

“Artículo 3688.- Casos de aplicación. - El presente Título será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito (...)”

ANÁLISIS:

Mediante escritura de compraventa, otorgada el 17 de mayo de 1946, ante el notario doctor Alejandro Troya, inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de julio de 1946, la señora Albina Molina, casada pero excluida de bienes de la sociedad conyugal formada con su marido el señor Alfonso Salgado, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor Francisco Ormidas Burbano, dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo los mismos que se encuentran en la Parroquia Pomasqui, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Posteriormente se realizan varias ventas de derechos y acciones de diferentes porcentajes y en diferentes fechas, de igual manera al fallecimiento de los titulares de dominio se procede a realizar las respectivas posesiones efectivas, mismos actos que se encuentran debidamente inscritos en el registro de la propiedad.

CONCLUSIÓN. -

Se solicitó el respectivo certificado de gravámenes previo análisis jurídico a fin de consolidar el cien por ciento de derechos y acciones, certificado que se encuentra pendiente de despacho, para continuar con el proceso correspondiente con las áreas técnica y social a fin de dar continuidad al proceso de Regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado barrio “Equinoccial”, enmarcado en lo dispuesto en la normativa vigente y conforme las competencias del Municipio del Distrito metropolitano de Quito.

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	104649, 285720							
Clave Catastral:	1581209001, 1581209012							
REGULACION SEGÚN IRM.								
Zonificación:	C5 (C304-70(PB)) / D4 (D303-80)							
Lote mínimo:	300 m2							
Forma de Ocupación del suelo:	(C) Continua con retiro frontal / (D) Sobre línea de fabrica							
Uso principal del suelo:	(M) Múltiple / (RU2) Residencial Urbano 2							
Clasificación del Suelo:	(SU) Suelo Urbano							
Cambio de Zonificación:	APLICA (SI – NO)	Zonificación:						
	NO	Lote mínimo:						
		Formas de Ocupación:						
		Uso principal del suelo:						
Cambio de Clasificación del suelo:	NO	(SRU) Suelo Rural						
Número de lotes	11	NOTA: Falta entrega por parte del asentamiento y su técnico contratado el plano final con el nuevo replanteo del lote 10 Y 11						
Consolidación:	90.90 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías):	Calzadas	100%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100 %	Energía eléctrica	100%
Nota:								
<ul style="list-style-type: none"> En cuanto al polígono con numero de predio 3632390 correspondiente al asentamiento humano de hecho y consolidado barrio "Equinoccial" en base al análisis técnico realizado por esta Coordinación, nos encontramos a la espera del certificado de gravámenes y la definición técnica de un macro lote para poder continuar con el proceso de regularización de excedente y diferencia de áreas en la Dirección de Catastros. 								
Área Útil de Lotes:	-	m ²		-				
Área de Vías Escalinatas y Pasajes:	-	m ²		-				
Área Bruta del Terreno (Área Total):	-	m ²		-				

Lotes por Excepción:

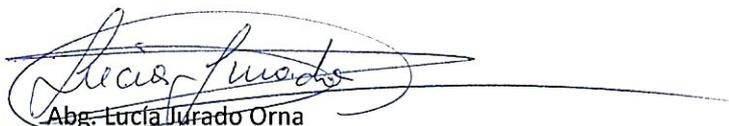
Se define como lotes por excepción áreas inferiores a las mínimas establecidas en la zonificación vigente: en cuanto al asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "Equinoccial", esta definición no se ha podido llevar a cabo ya que el asentamiento no ha entregado los planos finales, con las correcciones debidamente saneadas.

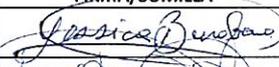
ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE TRAZADO VIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-0532-O de 04 de febrero de 2021, que contiene el informe técnico No. 006-UTYV-21, de definición y replanteo vial, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración La Delicia. <p>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-0910-OF de 09 de abril de 202, que contiene el informe técnico de Riesgos No. I-0019-EAH-AT-DMGR-2021 de 8 de abril de 2021 emitido por la Dirección de Riesgos con fecha 18 de enero de 2021. <p>INFORME DE NOMENCLATURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. 0105-EPMMOP-GP-2021-OF de 27 de enero de 2021, que contiene el Informe de Nomenclatura, emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, de 26 de enero de 2021. <p>PLANOS</p> <p>Consta con planos preliminares del asentamiento, el cual contiene el diseño urbano, perfiles del terreno, cortes transversales de vías, ubicación cronograma valorado entre otros aspectos técnicos.</p>
-----------------------	---

CONCLUSIONES:

Con los antecedentes antes expuesto y la información que esta Unidad ha podido recabar durante el análisis técnico efectuado, se concluye que hasta el momento el asentamiento humano de hecho y consolidado Barrio "Equinoccial", se encuentra gestionando toda la información técnica con esta dependencia, encontrándose a la espera de una definición técnica y legal para un macro lote (285720), por lo cual todavía no puede pasar a una mesa institucional.

Atentamente,


Abg. Lucía Jurado Orna
Coordinadora "UERB"-La Delicia

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Arq. Yessica Burbano RESPONSABLE TECNICO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Fernanda Durán RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVO	25/10/2021	
ELABORADO POR:	Abg. Darwin Aguilar RESPONSABLE LEGAL	25/10/2021	