

INFORME DE AVANCE SOLT NRO. 009

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO “LOS GERANIOS”

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 “Los Geranios”, se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní del Distrito Metropolitano de Quito que corresponde a la Administración Zonal Quitumbe, el cual tiene un 87,50% de consolidación y 21 años de asentamiento.

Con estos antecedentes se procedió a realizar la inspección “In Situ” el 04 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 10h20, sustento del presente informe.

Criterios socio-económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Los Geranios”, presenta condiciones socio económicas en situación de vulnerabilidad, puesto que, el nivel educativo que prevalece es educación primaria en un 67%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 50%, 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 “Los Geranios”, 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.

2.3 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 75% que no pueden cubrir las necesidades incluidas en la canasta básica familiar porque su salario básico es inferior al establecido, el 50% tienen estabilidad laboral y el otro 50% 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:	Guamaní

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	ADH-OC
NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:	Los Geranios
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Adriana Marcatoma
NÚMERO DE LOTES:	16
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	21
CONSOLIDACIÓN:	87,50%
POBLACIÓN BENEFICIADA	64

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 “Los Geranios”, se lo considera de INTERES SOCIAL.

ANÁLISIS LEGAL:

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. -	<p>El asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Los Geranios”, se encuentra ubicado en la parroquia Guamaní, antes Chillogallo del cantón Quito, provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido de la siguiente manera:</p> <p>ESCRITURA GLOBAL:</p> <p>Mediante adjudicación del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), otorgada el 29 de julio de 1966 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 01 de agosto de 1966, se adjudica a Leonardo Calderón Centeno un lote de 6.000 m², en virtud de la liquidación de haberes que le correspondieron como huasipunguero de la hacienda Cumbres de Monjas y que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos: al Norte con Gabriel Curicho y Petrona Curicho; al Sur con Mercedes Chiliguano; al Este con Rosa María Pachacama; y, al Oeste con Santiago Calderón.</p> <p>De este predio se han realizado las siguientes ventas:</p> <p>LOTE 1</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante escritura de compraventa otorgada el 03 de junio de 2008, ante el Dr. Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Undécimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 20 de junio de 2008, en la que los cónyuges Rosa María Curicho Chiliguano y Leonardo Calderón Centeno, venden a favor de los
--	--

cónyuges Wilmar Nolberto Quezada Mendoza y Blanca Silvia Estrada Villarroel el 8,67% de los derechos y acciones sobrantes de su propiedad.

2. Mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de diciembre de 2017, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el ..., en la que los cónyuges Rosa María Curicho Chiliguano y Leonardo Calderón Centeno, venden a favor de la señora Martha Cecilia Calderón Curicho, viuda, a través de su apoderado el señor Edison Santiago Marcatoma Calderón el 3,47% de los derechos y acciones sobrantes de su propiedad.
3. Mediante escritura de compraventa otorgada el 27 de diciembre de 2017, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril de 2018, en la que los cónyuges Rosa María Curicho Chiliguano y Leonardo Calderón Centeno, venden a favor de la señora María Dioselina Yépez Fogacho, soltera, a través de su apoderado el señor Edison Santiago Marcatoma Calderón el 4,05% de los derechos y acciones sobrantes de su propiedad.
4. Mediante escritura de donación otorgada el 23 de enero de 2018, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril de 2018, en la que los cónyuges Rosa María Curicho Chiliguano y Leonardo Calderón Centeno, donan a favor del señor Luis Abdón Calderón Curicho, debidamente representado por la señora Adriana de los Ángeles Marcatoma Calderón el 5,06% de los derechos y acciones sobrantes de su propiedad.
5. Derechos sobrantes para los herederos del señor Leonardo Calderón Centeno.

POSESIÓN EFECTIVA: Mediante acta notarial de posesión efectiva otorgada el 21 de julio de 2021, ante el Dr. Luis Oswaldo Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito, se concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor Leonardo Calderón Centeno a favor de sus herederos Jorge Santiago Calderón Curicho, Segundo Rigoberto Calderón Curicho, Martha Cecilia Calderón Curicho, Silvia Patricia Calderón Curicho, Mónica Rosaura Calderón Curicho, María de las Mercedes Calderón Curicho, Lourdes del Pilar Calderón Curicho, Janneth del Carmen Calderón Curicho, Luis Abdón Calderón Curicho, Stalin Leonardo Calderón Curicho y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora, Rosa María Curicho.

PORCENTAJE DE VENTAS	
COMPRADORES	PORCENTAJE
Wilmar Nolberto Quezada Mendoza y	8,67%

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Blanca Silvia Estrada Villarroel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Martha Cecilia Calderón Curicho</td> <td>3,47%</td> </tr> <tr> <td>María Dioselina Yépez Fogacho,</td> <td>4,05%</td> </tr> <tr> <td>Luis Abdón Calderón Curicho</td> <td>5,06%</td> </tr> <tr> <td>Derechos sobrantes perteneciente a los herederos del señor Leonardo Calderón: Jorge Santiago Calderón Curicho, Segundo Rigoberto Calderón Curicho, Martha Cecilia Calderón Curicho, Silvia Patricia Calderón Curicho, Mónica Rosaura Calderón Curicho, María de las Mercedes Calderón Curicho, Lourdes del Pilar Calderón Curicho, Janneth del Carmen Calderón Curicho, Luis Abdón Calderón Curicho, Stalin Leonardo Calderón Curicho y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora, Rosa María Curicho.</td> <td>78,75%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Blanca Silvia Estrada Villarroel		Martha Cecilia Calderón Curicho	3,47%	María Dioselina Yépez Fogacho,	4,05%	Luis Abdón Calderón Curicho	5,06%	Derechos sobrantes perteneciente a los herederos del señor Leonardo Calderón: Jorge Santiago Calderón Curicho, Segundo Rigoberto Calderón Curicho, Martha Cecilia Calderón Curicho, Silvia Patricia Calderón Curicho, Mónica Rosaura Calderón Curicho, María de las Mercedes Calderón Curicho, Lourdes del Pilar Calderón Curicho, Janneth del Carmen Calderón Curicho, Luis Abdón Calderón Curicho, Stalin Leonardo Calderón Curicho y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora, Rosa María Curicho.	78,75%	TOTAL	100%
Blanca Silvia Estrada Villarroel													
Martha Cecilia Calderón Curicho	3,47%												
María Dioselina Yépez Fogacho,	4,05%												
Luis Abdón Calderón Curicho	5,06%												
Derechos sobrantes perteneciente a los herederos del señor Leonardo Calderón: Jorge Santiago Calderón Curicho, Segundo Rigoberto Calderón Curicho, Martha Cecilia Calderón Curicho, Silvia Patricia Calderón Curicho, Mónica Rosaura Calderón Curicho, María de las Mercedes Calderón Curicho, Lourdes del Pilar Calderón Curicho, Janneth del Carmen Calderón Curicho, Luis Abdón Calderón Curicho, Stalin Leonardo Calderón Curicho y en calidad de cónyuge sobreviviente la señora, Rosa María Curicho.	78,75%												
TOTAL	100%												
LINDEROS Y SUPERIFICE DE LA PROPIEDAD:	<p>Norte: con Gabriel Curicho y Petrona Curicho;</p> <p>Sur: con Mercedes Chiliguano;</p> <p>Este: con Rosa María Pachacama; y,</p> <p>Oeste: con Santiago Calderón.</p> <p>Superficie: 6.000 m²</p>												
ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD. -	<p>LOTE 2</p> <p>ESCRITURA GLOBAL</p> <p>Mediante escritura pública de compraventa otorgada el 08 de noviembre de 1983, ante el Dr. Ulpiano Gaybor Mora, Notario Quinto de este cantón e inscrita en el Registro de la propiedad de Quito el 15 de septiembre de 1995, los cónyuges Leonardo Calderón Centeno y Rosa María Curicho, han desmembrado un lote de 1400 m² del de mayor extensión, con la correspondiente autorización del Consejo de Coordinación Agraria y que venden a favor de la señora Elba Judith Villarroel Rodríguez, de estado civil viuda. Este nuevo predio se encuentra dentro de los siguientes linderos: al Norte, con terrenos que se reserva la vendedora; al Sur, con terrenos de Mercedes Chiliguano en una extensión de 40m; al Este, con terrenos de Santiago Calderón, en una extensión de 35m; y, al Oeste con camino público en una extensión de 35m.</p>												

De este lote se realizaron las siguientes ventas:

1. Mediante escritura de compraventa otorgada el 04 de julio de 2000, ante el Dr. Jaime Aillón Albán, Notario Cuarto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de julio de 2000, en la que la señora Elba Judith Villarroel Rodríguez, de estado civil viuda, vende a favor de los cónyuges Manolo Fernando Rodríguez Barrera y Miriam Jacqueline Estrada Villarroel el 24,57% de los derechos y acciones de su propiedad sobre el predio de 1400 m2, descrito anteriormente.
2. Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de diciembre de 2017, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 19 de abril de 2018, la señora Elba Judith Villarroel Rodríguez, de estado civil viuda, vende a favor de la señora Elva Paulina Estrada Villarroel, divorciada, el 24,57% de los derechos y acciones de su propiedad sobre el predio de 1400 m2, descrito anteriormente.
3. Mediante escritura de compraventa otorgada el 19 de diciembre de 2017, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 23 de abril de 2018, la señora Elba Judith Villarroel Rodríguez, de estado civil viuda, vende a favor de los cónyuges Wilmar Nolberto Quezada Mendoza y Blanca Silvia Estrada Villarroel, el 14,29% de los derechos y acciones de su propiedad sobre el predio de 1400 m2, descrito anteriormente.
4. Mediante escritura de donación con reserva de usufructo otorgada el 10 de septiembre de 2018, ante el Abg. Marcos Iván Caamaño Guerrero, Notario Cuadragésimo Quinto de este cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 21 de octubre de 2018, en la que la Señora Elba Judith Villarroel Rodríguez, viuda, dona actual y perpetuamente el inmueble, esto es transfiere gratuita e irrevocablemente, los derechos y acciones equivalentes al 36,57% de los derechos y acciones de su propiedad a la señora Blanca Silvia Estrada Villarroel, casada.

PORCENTAJE DE VENTAS	
COMPRADORES	PORCENTAJE
Manolo Fernando Rodríguez Barrera y Miriam Jacqueline Estrada Villarroel	24,57%
Elva Paulina Estrada Villarroel	24,57%
Wilmar Nolberto Quezada Mendoza y Blanca Silvia Estrada Villarroel	14,29%
Blanca Silvia Estrada Villarroel	36,57%
TOTAL	100%

LINDEROS Y SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD:	Norte: con terrenos que se reservan los mismos vendedores; en una extensión de 40m			
	Sur: con terrenos de Mercedes Chiliguano en una extensión de 40m;			
	Este: con terrenos de Santiago Calderón, en una extensión de 35m; y,			
	Oeste: con camino público en una extensión de 35m.			
	Superficie: 1.400 m ²			
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>LOTE 1</p> <p>Mediante certificado de gravamen No. 13659605, de 28 de octubre de 2021 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que:</p> <p>No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni embargos.</p>			
	<p>LOTE 2</p> <p>Mediante certificado de gravamen No. 13659614, de 28 de octubre de 2021 emitido por el Registro de la Propiedad de Quito menciona que:</p> <p>No existen anotaciones registrales de gravámenes hipotecarios, prohibiciones de enajenar ni embargos.</p>			

- 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, prohibiciones de enajenar ni embargos.

Por lo expuesto, el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado “Los Geranios”, 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: “Los Geranios”, por lo tanto, se ha procedido a solicitar los siguientes informes:

<p>INFORMES:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-2775-O emitido por el Administrador Zonal Quitumbe Subrogante, con fecha 27 de agosto de 2021, que contiene el informe de trazado vial. • Informe de trazado vial AZQ-DGT-UTV-IT-2021-142, emitido por la Ing. Ana Abarca Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 26 de agosto de 2021. • Oficio Nro. 0843-EPMMOP-GP-2021-OF emitido por el Gerente de Planificación, con fecha 17 de agosto de 2021, que contiene el informe de nomenclatura vial. • Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-1693-O emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 26 de mayo de 2021, que contiene los informes de replanteo vial. • Informe de replanteo vial AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-047, emitido por la Ing. Ana Abarca Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 25 de mayo de 2021. • Informe de replanteo vial AZQ-DGT-UTV-IRV-2021-048, emitido por la Ing. Ana Abarca Jefa Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda, con fecha 25 de mayo de 2021. • Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2021-2669-OF emitido por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, con fecha 15 de octubre de 2021, que contiene el informe de riesgos. • Informe de riesgos I-0034-EAH-AT-DMGR-2021, emitido por la Mgs. Silvana Lara, Directora Metropolitana (E) Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad - Dirección Metropolitana De Gestión De Riesgos con fecha 15 de octubre de 2021. • Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZQ-2021-0153-M emitido por la Responsable Unidad de Catastro Administración Zonal Quitumbe, con fecha 25 de noviembre de 2021, que contiene el informe de actualización gráfica. • Informe de actualización gráfica DMC-CGCE-2021-1086 emitido por la Ing. Paulina Moreta técnica de la Unidad de Catastro Administración Zonal Quitumbe, con fecha 25 de noviembre de 2021. <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0399-M emitido por la Administradora Zonal Quitumbe, con fecha 25 de mayo de 2021, que contiene el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). • Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 744206 de fecha 25 de mayo de 2021 emitido por el Sr. Ramiro Montalvo de la Administración Zonal Quitumbe.
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 744207 de fecha 25 de mayo 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 "Los Geranios".
--	--

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-2021-1815-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: "Los Geranios".

Se cuenta con todos los informes técnicos a excepción del informe de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, trámite que hasta la presente fecha no cuenta con contestación por parte de la Dirección Metropolitana de Catastros. Una vez que se obtenga el informe en mención se podrá realizar el plano final del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Los Geranios" y se podrá continuar con 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 de Catastro la resolución de regulación de excedente o diferencia de áreas del macrolote donde se encuentra ubicado el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Los Geranios". Una vez que se obtenga el informe requerido, 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

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	