



Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**

C 45  
Cuarenta  
y cinco

# INFORME LEGAL

<b>ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "LA BALBINA"</b>	
<p>El Asentamiento humano de hecho y consolidado de Interés Social denominado "La Balbina", se encuentra asentado sobre los Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,13,14,15,16 y 17 producto del fraccionamiento de los lotes cinco, seis y siete del que forma parte el ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO " LA BALBINA, situado en la parroquia AMAGUAÑA, conformado por los siguientes propietarios y formas de adquisición, justificados conforme las escrituras y el certificado de gravámenes adjuntas:</p>	
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD	Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ,13,14,15,16 y 17 producto del fraccionamiento de los lotes cinco, seis y siete del que forma parte el ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO " LA BALBINA
PARROQUIA	AMAGUAÑA
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	CERTIFICADO No. 1834702
FECHA EMISION	23 DE MARZO DE 2022
PROPIETARIOS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cónyuges CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ.</li> <li>2. Cónyuges MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA.</li> <li>3. ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, soltera, por quien estipula la señora Gladys María Gualotuña Caisa.</li> <li>4. Cónyuges JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA</li> <li>5. ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO, casado con MARIA PETRONA CODENA.</li> <li>6. JOSE ALEJANDRO SUNTAXI SINAILIN, divorciado.</li> <li>7. Cónyuges MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA</li> <li>8. Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA</li> <li>9. AURELIO TOAPANTA.</li> <li>10. Cónyuges JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA e ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO</li> <li>11. PEDRO SUNTAXI</li> </ol>
FORMAS DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura de compra, otorgada el 26 de marzo de 2009, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 25 de junio de 2009, Vicente Caiza Sinailín, vende a favor de CELIA MARGOTH CAIZA CRIOLLO Y ROBERTO SANTIAGO FLORES BAEZ, el 16.66% de los derechos del</li> </ol>

lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña; Aclarada y Rectificada, según escritura de Aclaratoria, otorgada el 12 de junio de 2009, ante el Notario Primero del cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, inscrita el 25 de junio de 2009.

2. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario de Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 12 de Mayo de 2004; Manuel María Caiza Sinailín, venden a favor de MARIA PIEDAD CRIOLLO CHUMANO y JOSE ALFREDO CAIZA TUAPANTA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
3. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 12 de Mayo de 2004; Carmen Zoila Caiza Sinailín, venden a favor de ANA PILAR PACHACAMA CAIZA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
4. Mediante escritura de compra, otorgada el 6 de julio de 2001, ante el del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez Paredes, inscrita el 7 de Mayo de 2004; María Luisa Caiza Sinailín, venden a favor de JOSE CARLOS QUISHPE PACHACAMA Y GLADYS MARIA GUALOTUÑA CAISA, el 16.66% de los derechos y acciones del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
5. Mediante escritura de compra, otorgada el 13 de mayo de 2003, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Carlos Martínez, inscrita el 30 de Mayo de 2003; José Alejandro Suntaxi Sinailín, divorciado, vende a favor de ANGEL ISAAC CAIZA CRIOLLO Y MARIA PETRONA CODENA, el 8.33% de los derechos y acciones equivalentes al treinta y tres coma treinta y dos por ciento del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña.
6. Mediante escritura de compra, otorgada el 9 de enero de 2003, ante el Notario Novena de Quito, Dr. Gustavo Flores, inscrita el 6 de marzo de 2003, María Victoria Caiza Sinailín, casada y Angela Caiza Sinailín, soltera, vende a favor de JOSÉ ALEJANDRO SUNTAXI SINAILÍN, el 16.66% cada una, total 33.32% de los derechos del lote de terreno Cinco, situado en la parroquia de Amaguaña. (derechos sobrantes del 33.32%). Habiendo adquirido mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, se adjudica a JOSE CAIZA, el lote de terreno signado con el número CINCO, superficie 5.000m<sup>2</sup>.
7. Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría vallejo, inscrita el 17 de julio

de 2008, María Emilia Quishpe Toapanta, casada venden a favor de MANUEL MARIA CAIZA SINAILIN Y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGILLA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.

8. Mediante escritura de compra, otorgada el 3 de julio de 1995, ante el Notario del cantón Rumiñahui, Dr. Eduardo Echeverría vallejo, inscrita el 10 de julio de 2008, María Luisa Toapanta Tuctunguilla, casada, venden a favor de los Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA, el 30% de los derechos y acciones sobre el lote de terreno número siete, situado en la parroquia de Amaguaña.

9. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a AURELIO TOAPANTA, el lote de terreno signado con el número SIETE, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m2.

9.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por el Juez Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha el 10 de octubre de 1996, inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de octubre 1996, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante Aurelio Toapanta Sinailín y Rosa Mercedes Tugtunguilla Suntaxi a favor de su hija, MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA, y de su nieta MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA, por derecho de representación de su fallecido Madre María Emilia Toapanta Tugtunguilla, sin perjuicio del derecho de terceros.

9.2. Mediante escritura de Posesión Efectiva otorgada el 1 de octubre de 2013, ante el Notario del Cantón Rumiñahui (suplente), Dr. Eliana Calero, inscrita en el Registro de la Propiedad el **24 de Octubre 2013**, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante **Aurelio Toapanta Sinailín** a favor de su hijas, CRUZ MARIA TOAPANTA SUNTASIG, MARIA INES TOAPANTA SUNTASIG Y MARIA LUISA TOAPANTA SUNTASIG, y de su nieto EDISON PATRICIO TOAPANTA PACHACAMA, por derecho de representación de su fallecido padre JUAN CECILIO TOAPANTA SUNTASIG, Dejando a salvo el derecho de terceros.

9.3. ACLARATORIA inscrita el 29 de Abril de 2019, CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD No. 1978, de fecha 29 de Noviembre de 2017, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con la facultad que le concede los artículos 1 y 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 0126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, procede a regularizar la superficie del inmueble de propiedad de Los señores: a) Cónyuges MANUEL MARIA CAIZA

SINAILIN y MARIA LUISA TOAPANTA TUGTUNGUILLA b) Cónyuges MARIA EMILIA QUISHPE TOAPANTA y MARCELO LLUMIQUINGA OÑA c) AURELIO TOAPANTA y herederos, consistente en el Lote de terreno número SIETE, situado en la parroquia AMAGUAÑA de este Cantón. Quedando por lo tanto con la SUPERFICIE REAL de: CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PUNTO VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (4825,28 m2).

9.4. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, el 16 de diciembre de 1985, inscrita en el Registro de la Propiedad el **23 de enero 1986**, se concede la Posesión efectiva de los bienes de **José Caiza Tugtunguilla y Rosa Quishpe Sinailín** a favor de sus hijos, VICENTE, MARIA VICTORIA, ANGELA, MARIA LUISA, MANUEL MARIA Y CARMEN ZOILA CAIZA SINAILIN.

10. Mediante escritura de compra, otorgada el 16 de diciembre de 1994, ante el Notario, Dr. Gonzalo Román, inscrita el 4 de enero de 1995, María Eugelia Suntasig, casada, venden a favor de JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA E ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO, la totalidad de los derechos y acciones que le corresponde es decir a un SÉPTIMO de derechos y acciones que le corresponde a título de herencia fincados en el lote de terreno Seis, situado en la parroquia de Amaguaña.

11. Mediante adjudicación en su favor en el convenio celebrado con Francisco Espinosa Acevedo y los trabajadores de la Hacienda Santa Natalia según acuerdo 2127, según escritura otorgada el 9 de julio de 1964, ante el Notario Dr. Olmedo Del Pozo, inscrito el 16 de julio de 1964, donde se adjudica a PEDRO SUNTASIG, el lote de terreno signado con el número SEIS, situado en la parroquia de Amaguaña, superficie 5.000m2 (derechos sobrantes)

11.1. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 2 de febrero de 1988, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de febrero 1988, se concede la Posesión efectiva de los bienes del causante Pedro Suntasig Tuctunguilla a favor de sus únicos y universales herederos, sus hijos JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA (quien vendió sus derechos y acciones) Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA, y como cónyuge sobreviviente la señora Manuela Guacanguilla, dejando a salvo el derecho de terceros.

11.2. Mediante sentencia de Posesión Efectiva dictada por Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 14 de diciembre de 1993, inscrita en el Registro de la Propiedad el **22 de diciembre 1993**, se concede la Posesión efectiva de los bienes de **María Manuela Guacanguilla Llumiquinga** a favor de sus hijos, JOSE RAMON, MARIA MARGARITA, PEDRO MANUEL, JOSE SEGUNDO, JOSE LEONARDO, MARIA EUFELIA Y DOLORES SUNTASIG GUACANGUILLA.



	<p>11.3. Mediante escritura de Posesión Efectiva, celebrada ante la NOTARIA TERCERA de RUMIÑAHUI, el 18 de Octubre del 2019, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de Noviembre de 2019, se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: JOSE RAMÓN SUNTASIG GUACANGUILLA, en favor de los peticionarios: La señora MARIA ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales; y de sus hijos: SONIA ALEXANDRA SUNTASIG GUAYASAMIN; PATRICIA DEL CARMEN SUNTAXI GUALLASAMIN; MARIA ESTHER SUNTAXI GUAYASAMIN; MARIA GRACIELA SUNTASIG GUALLASAMIN; AMADA CECILIA SUNTAXI GUAYASAMIN; YOLANDA MERCEDES SUNTAXI GUAYASAMIN; y, MARIA GLORIA DEL PILAR SUNTAXI GUALLASAMIN, en calidad de hijos del causante, dejando a salvo el derecho de terceros.</p> <p>11.4. CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 1979, de fecha 2017/11/29, otorgada por la Dirección Metropolitana de Catastro,, procede a corregir la superficie, en la cual consta que los cónyuges JOSE RAMON SUNTASIG GUACANGUILLA e ISIDORA GUALLASAMIN ÑACATO; y, señor PEDRO SUNTAXI, amparados en los Artículos 1 y 9, de la Ordenanza No. 126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, corrige la superficie del inmueble de su propiedad constante en antecedentes en el sentido que la Superficie Real del LOTE de terreno número SEIS, situado en la parroquia AMAGUAÑA, inscrita el 19 de Octubre de 2018.</p> <p>12. Mediante protocolización de la ORDENANZA No. 004 Sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, con fecha 22 de Abril del 2019, por medio de la cual se aprueba el ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO " LA BALBINA ", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS, debidamente protocolizada ante la NOTARIA PRIMERA DEL CANTON RUMIÑAHUI, con fecha 28 de Agosto del 2019, inscrita 26 de Enero de 2021.</p>
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES	NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.

**CONCLUSIONES:**

Se ha justificado la propiedad conforme las escrituras y certificados de gravámenes dentro del proceso de reforma de ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado "La Balbina", asentado sobre los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 producto del fraccionamiento de los lotes cinco, seis y siete del que forma el asentamiento, ubicado en la Parroquia de Amaguañ, conforme al título II,



Unidad Especial  
**REGULA  
TU BARRIO**

C 39  
treinta y nueve

capítulo II, Art. 3689, numeral b., del Código Municipal contenido en la Ordenanza 001 de 9 de marzo de 2019, se emite criterio legal favorable para el proceso de Regularización para reforma de ordenanza.

FERNANDO  
FRANCISCO  
QUINTANA  
MOSQUERA

Firmado digitalmente  
por FERNANDO  
FRANCISCO QUINTANA  
MOSQUERA  
Fecha: 2022.04.26  
09:09:11 -05'00'

Dr. Fernando Quintana  
Responsable Jurídico UERB \_ OC