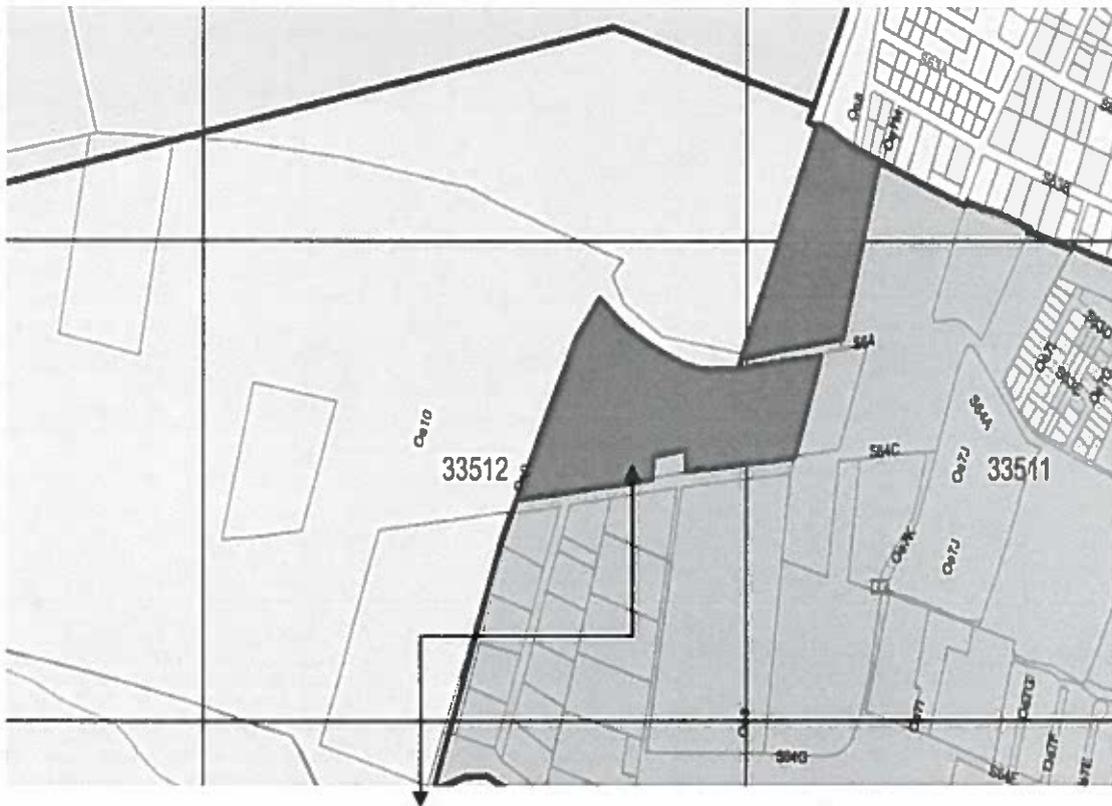


INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL PREDIO No. 5106759 / 5160448 DE PROPIEDAD DE BEATRIZ FABIOLA GUANO TAIPICAÑA Y EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME y ANGELA ELVIRA JACOME DONDE SE UBICA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "MIRADOR DE GUAMANI"

**EXPEDIENTE N° 29 Q
INFORME SOLT EXPROPIACION ESPECIAL N°001 UERB-Q-SOLT-2020**

UBICACIÓN:



"MIRADOR DE GUAMANI"

Parroquia: **GUAMANI**

Barrio/Sector: **PROTECCIÓN GUAMANI**

Administración Municipal: **ZONA QUITUMBE**

Uso de Suelo Principal

Agricultura Residencial	Múltiple	Residencial 1
Área de Promoción	Patrimonial	Residencial 1A
Equipamiento	Protección Ecológica	Residencial 2
Industrial 2	Protección Baletano	Residencial 3
Industrial 3	RNNR	
Industrial 4	RNR	

Trescientos veinte y siete ³²⁷

ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO HUMANO



El asentamiento Humano de Hecho y Consolidado está ubicado al sur occidente de la parroquia de Guamaní del cantón Quito, provincia de Pichincha. Mediante Acuerdo Ministerial No 5001 del Ministerio de Bienestar Social, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica de la "COMITÉ PROMEJORAS DE LA LOTIZACIÓN MIRADOR DE GUAMANÍ", de la parroquia Guamaní con fecha 31 de marzo de 2005.

El origen del asentamiento se da por el ofrecimiento en venta de lotes de terreno que no se encontraban técnicamente identificados por cuanto no existe un plano aprobado por el ente competente como es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es decir se vendió sin autorización Municipal.

Dentro de este asentamiento los hogares no satisfacen algunos de los siguientes bienes o servicios: agua potable, aguas servidas, servicios higiénicos, teléfono, analfabetismo, salud. La población pertenece a los estratos sociales pobres y marginales del Distrito Metropolitano de Quito, carecen de recursos económicos y en muchos casos no tienen acceso al servicio profesional de asistencia jurídica para la solución de sus necesidades y conflictos legales que les permita tener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

De la inspección realizada y bajo a los antecedentes expuestos se considera que el asentamiento es de interés social, por lo que deberá ser intervenido por la UERB Quitumbe.

- a. 27 años de asentamiento; y,
- b. 73.08% de consolidación.

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	27 años
CONSOLIDACIÓN:	73.08%
NUMERO DE SOCIOS APROXIMADO:	130
>POBLACIÓN BENEFICIARIA:	520

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>ANTECEDENTES:</p> <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado "Mirador de Guamaní", está ubicado en la parroquia Guamaní, del cantón Quito, provincia de Pichincha con una superficie de 15.000 m2 en el lote uno y de 27.080 m2, en el lote número dos.</p> <p>LOTE UNO.- BEATRIZ FABIOLA GUANO TAIPICANA, adquiere por compra a los cónyuges Pedro Nato Velázquez y María Factos, según escritura otorgada el 28 de abril de 1993, ante el Dr. Gonzalo Román, Notario Décimo Sexto e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de junio de 1993.</p>			
TIPO DE ESCRITURA LOTE UNO:	CUERPO CIERTO	SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	PEDRO NATO VELAZQUEZ Y MARIA FACTOS – LOTE UNO LORENZO TIPAN CHIMBO y CARMEN AMELIA CHANGOLUISA- LOTE DOS.			
PROPIETARIO:	BEATRIZ FABIOLA GUANO TAIPICANA- LOTE UNO EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME VASQUEZ- LOTE DOS			
FECHA DE OTORGAMIENTO Y NOTARIO:	28 de abril de 1993. Dr. Gonzalo Román, Notaria Décimo Sexta del Cantón Quito.			
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	21 de junio de 1993			

Mirador de Guamaní

Página 3 de 8

325
Trescientos veinte y cinco

LINDEROS DE LA PROPIEDAD	NORTE: Terrenos de la Hacienda Santa Catalina;
	SUR: Camino Público;
	ESTE: Terreno de Manuel Gualotuña; y,
	OESTE: Terrenos de la misma Hacienda.
SUPERFICIE:	15.000 m2
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	<p>Certificado de gravamen No.1241617 emitido por el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 28 de octubre de 2020.</p> <p>Se encuentra hipotecado- embargado y prohibido de enajenar.</p>

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>LOTE DOS.- De propiedad de EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME VASQUEZ adquiere mediante compraventa a los señores Lorenzo Tipán Chimbo y Carmen Amelia Changoluisa de Tipán, según escritura otorgada el 4 de agosto de 1988 ante el Doctor Efraín Martínez Paz, Notario Tercero del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de Agosto de 1988.</p> <p>POSESION EFECTIVA.- De los bienes dejados por la causante ANGELA ELVIRA JACOME VASQUEZ otorgada a favor de EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME en calidad de heredero, otorgada el 8 de diciembre del 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de diciembre del 2006.</p> <p>Existe además una sentencia de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de fecha 14 de noviembre de 2013 a favor del señor Raúl Clemente Gualotuña, en la que el Dr. Francisco Robalino Ocaña, Juez Primero de lo Civil de Pichincha (E), ordena se desmembre el predio de mayor extensión uno de superficie de 750.00 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Con propiedad de Eustaquio Jácome en posesión de varias personas, en treinta y siete metros con cincuenta centímetros lineales; Sur: Con calle pública San Isidro, en treinta y siete metros con cincuenta centímetros lineales; Este: Con calle pública "C" en veinte metros lineales; y, Oeste: Con propiedad particular de Eustaquio Gustavo Jácome en posesión de varias personas, en veinte metros lineales. Se debe mencionar que esta sentencia desde que fue expedida hasta la actualidad no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito.</p>
TIPO DE ESCRITURA LOTE	CUERPO CIERTO

DOS:		SI	DERECHOS Y ACCIONES	NO
OTORGADO POR:	LORENZO TIPAN CHIMBO Y CARMEN AMELIA CHANGOLUISA			
PROPIETARIOS:	EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME y ANGELA ELVIRA JACOME VÁSQUEZ			
FECHA DE OTORGAMIENTO Y NOTARIO:	4 de agosto de 1988. Dr. Efraín Martínez, Notaria Tercera del Cantón Quito.			
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	18 de agosto de 1988			
LINDEROS DE LA PROPIEDAD	NORTE: Con zanja divisoria de la Hacienda La Compañía;			
	SUR: Con camino público;			
	ESTE: Con zanja divisoria que divide la propiedad de los huasipungueros Jorge Chacón y Carmen Pachacama; y,			
	OESTE: Con propiedad de Ángel María Changoluisa Caiza.			
SUPERFICIE:	27.080 m2.			
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	Certificado de gravamen no.1241618 emitido por el registro de la propiedad del distrito metropolitano de quito el 28 de octubre de 2020. No está hipotecado, se ha dispuesto prohibición de enajenar.			
PROCESOS ADMINISTRATIVOS	Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio Procedimiento de Ejecución NO. 818367495. Inactivo. Juzgado de Coactiva de la Dirección Provincial de Pichincha del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, juicio No. 31934322.			

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	5106759 / 5160448
Clave Catastral:	33512 02 002 / 33511 06 001
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80) / Z2(ZC)
Lote mínimo:	200 m2 / V m2
Forma de Ocupación del suelo	(D) Sobre línea de fábrica / (Z) Áreas de promoción
Uso principal	(ARU) Agrícola Residencial Urbano / (Z) Área de promoción

del suelo:								
Clasificación del suelo:	(SU) Suelo Urbano / (SRU) Suelo Rural							
Número de lotes	130							
Consolidación:	73.08%	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	0.0 %
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	50%	Alcantarillado	50 %	Energía eléctrica	0.0%
Área bruta del terreno (Área Total):	45.307,04 (29.065,28+16.241,76)			m ²	100,00%			

INFORMES TÉCNICOS:	<p>Informe de trazado vial:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando No. AZQ-DGT-UTV-2018-1305 de fecha 13 de diciembre de 2018. <p>Informe de replanteo vial:</p> <ul style="list-style-type: none"> Memorando No. GADDMQ-AZQ-2020-0595-M de fecha 04 de noviembre de 2020. <p>Informe de replanteo vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2020-121 de fecha 30 de octubre de 2020.</p> <p>Informe de replanteo vial No. AZQ-DGT-UTV-IRV-2020-122 de fecha 30 de octubre de 2020.</p> <p>Informe técnico de Riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro. SGSG-DMGR-AT-2016-980 de fecha 05 de octubre de 2016 Informe Técnico No.146 AT-DMGR-2016 de fecha 27 de septiembre de 2016. Oficio Nro.GADDMQ-SGSG-DMGR-2019-0933-OF de fecha 20 de noviembre de 2019. <p>Informe de regulación metropolitana:</p> <ul style="list-style-type: none"> Informe de Regulación Metropolitana No.731852 del predio 5106759, fecha 2020-10-19. Informe de Regulación Metropolitana No.731842 del predio 5160448, fecha 2020-10-16. <p>Informe técnico cabidas, linderos y coordenadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficio No. DMC-AHH-0009191 de fecha 03 de septiembre de 2016. Informe técnico No. 060-AHH-2016 <p>Informe de excedente o diferencia de áreas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Resolución de Excedente de Área No. 383-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 31 de octubre de 2017, predio
---------------------------	--

	<p>5160448.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resolución de Excedente de Área No. 384-2017 emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros de fecha 31 de octubre de 2017, predio 5106759. <p>Informe de la STHV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No. STHV-DMPPS-4121 de fecha 19 de septiembre de 2016. <p>Ficha valorativa del macrolote:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No. DMC -GEC-10943 de fecha 06 de noviembre de 2018. <p>Ficha valorativa individual:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No. DMC -GEC-10870 de fecha 08 de agosto de 2019. <p>Factibilidad del servicio de energía eléctrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio ED1606119 de fecha 23 de junio de 2016 <p>Factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficio No. EPMAPS -GTI-2016-099 de fecha 24 de Junio de 2016.
--	--

CONCLUSIONES:

- El asentamiento humano Mirador de Guamaní, que se encuentra conformado por dos lotes de terreno, el primero con una superficie de 15.000 m² y el segundo con una superficie de 27.080 m², de acuerdo a sus escrituras.
- Los lotes que conforman el asentamiento se encuentran en cuerpo cierto a nombre de propietarios particulares, bajo el siguiente detalle, el primer lote con predio No. 5160448 consta a nombre de BEATRIZ FABIOLA GUANO TAIPICANA; y, el segundo lote con predio No. 5106759 a nombre de EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME VASQUEZ respectivamente.
- Tiene un proceso en el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio Procedimiento de Ejecución No. 818367495, el cual según el Juzgado no se pudo continuar por cuanto posee el lote De propiedad de la Sra. BEATRIZ FABIOLA GUANO TAIPICANA, una Hipoteca abierta a favor de la Coop. Ilaló Limitada; y el lote EUSTAQUIO GUSTAVO JACOME Y ANGELA ELVIRA JACOME VASQUEZ, una acción de impugnación en lo Contencioso Administrativo. (Juicio Inactivo)
- El asentamiento tiene un porcentaje aproximado de consolidación del 73,08%, con 27 años de asentamiento sobre los predios en referencia.
- De la inspección realizada al asentamiento se determina que a nivel técnico se podría realizar el proceso al no presentarse la presencia de accidentes geográficos o de algún elemento de riesgo.

- Por lo que se emite criterio favorable para que se realice el proceso de expropiación especial sobre los predios que ocupa el asentamiento, conforme a la normativa vigente.

RECOMENDACIÓN:

- Se recomienda incluir a los predios que ocupan el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Mirador de Guamaní, para el proceso de Expropiación Especial, con el fin de regularizar y adjudicar los predios a favor de los poseedores ya que cumplen las condiciones legales establecidas conforme el Art. 596 del COOTAD y la Ordenanza Metropolitana No. 001 de 29 de marzo de 2019, que establecen el procedimiento para Expropiación Especial.

Atentamente,



Mgs. Rogelio Echeverría
Coordinador de la UERB Quitumbe

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Lcda. Gianyna Rosero RESPONSABLE SOCIO ORGANIZATIVA	04/11/2020	
ELABORADO POR:	Dra. María del Cisne López RESPONSABLE LEGAL	04/11/2020	
ELABORADO POR:	Arq. José Andrés Bermeo RESPONSABLE TÉCNICO	04/11/2020	