

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el *"derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"*; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

La Administración Municipal, a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, promueve procesos tendientes a regularizar aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentran en el Distrito Metropolitano de Quito, siguiendo para el efecto un proceso socio organizativo, legal y técnico, que permita determinar los legítimos poseedores de los lotes, en cada asentamiento; y, por tanto, los beneficiarios del proceso de regularización.

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Aguirre", ubicado en la parroquia Calderón, cuenta con 20 años de asentamiento, 17 lotes y 56 habitantes. Dicho barrio no cuenta con reconocimiento legal por parte de la Municipalidad, por lo que la Unidad Especial Regula Tu Barrio realizó el proceso tendiente a regularizar el mismo, a fin de dotar a la población beneficiaria de servicios básicos; y, a su vez, permitir que los legítimos poseedores cuenten con escrituras que garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda, adecuada y digna, conforme lo prevé la Constitución del Ecuador.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la normativa tendiente a la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Aguirre", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2015-005, de 15 de enero de 2015, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;
- Que,** el artículo 31 de la Constitución expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía."*;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."*;
- Que,** el literal c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** el artículo 57, en concordancia con el artículo 87 del COOTAD, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: *"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) x) Regular y*

## ORDENANZA No.

*controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; y, (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;*

- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales;
- Que,** el artículo 486 del COOTAD establece que: *“Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa (...)”;*
- Que,** la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: *“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante “LORDMQ”) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el numeral 1 del artículo 8 de la LORDMQ, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** la Unidad Regula Tu Barrio es la dependencia 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 planificación y el ordenamiento de la ciudad, conforme lo establecido en el artículo 2 de la Resolución Administrativa No. A0010 de 19 de marzo de 2010; y,
- Que,** la Mesa Institucional de Trabajo, reunida el 22 de diciembre de 2014 en la Administración Zonal Calderón, integrada por los siguientes órganos y

## **ORDENANZA No.**

dependencias: el delegado del Administrador Zonal, el Subprocurador, el Delegado de la Dirección Metropolitana de Catastros, el Coordinador de Control y Gestión, Delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, el Coordinador de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Calderón, y los Responsables: Socio Organizativo, Legal y Técnico de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de Calderón, aprobaron el informe socio organizativo legal y técnico No. 008-UERB-AZCA-SOLT-2014, habilitante de la Ordenanza de reconocimiento del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "Aguirre" a favor de sus copropietarios.

**En, ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; artículos: 84, literal c), 87, literales: a), v), x), 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; artículos: 2, numeral 1; 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010**

### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

#### **ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "AGUIRRE", A FAVOR DE SUS COPROPIETARIOS**

**Artículo 1.- De los planos y documentos presentados.-** Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los copropietarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Aguirre", ubicado en la parroquia Calderón, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto que hayan sido inducidos a engaño.

En caso de comprobarse ocultación o falsedad en planos, datos, documentos, o de existir reclamos de terceros afectados, será de exclusiva responsabilidad del técnico contratado por el barrio y de los copropietarios del predio.

Las dimensiones, superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, el cual forma parte integrante de esta ordenanza, siendo en el futuro indivisibles.

Por las condiciones de asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social.

**Artículo 2.- Especificaciones Técnicas.-**

## ORDENANZA No.

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Zonificación actual:</b>                | A8(A603-35)                      |
| <b>Lote mínimo:</b>                        | 600 m <sup>2</sup>               |
| <b>Forma ocupación del suelo:</b>          | (A) Aislada                      |
| <b>Uso principal:</b>                      | (R2) Residencia mediana densidad |
| <b>Número de lotes:</b>                    | 17                               |
| <b>Área útil de lotes:</b>                 | 3.915,18 m <sup>2</sup>          |
| <b>Área de vías y pasajes:</b>             | 812,58 m <sup>2</sup>            |
| <b>Área total del predio (lev. topog):</b> | 4.727,76 m <sup>2</sup>          |
| <b>Área del predio (escrit.):</b>          | 4.678,65 m <sup>2</sup>          |

El número total de lotes es de 17, signados del uno (1) al diecisiete (17), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 3.- Zonificación de los nuevos lotes.-** A los lotes fraccionados se les asigna la siguiente zonificación: A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo: 600 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3; COS planta baja: 35%, COS total: 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.

**Artículo 4.- Lotes por excepción.-** Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, se aprueban por excepción los siguientes lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

**Artículo 5.- Diferencia y/o excedente de área.-** Por cuanto dentro del proceso de regularización se detectó la existencia de una variación de área, previo a la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza se deberá regularizar el área, de conformidad con lo establecido en la disposición general segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012.

**Artículo 6.- De las vías.-** El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, internamente la trama vial se encuentra acorde a lo que establece la normativa vigente. Sin embargo, cuenta con una consolidación del 82,35%, más de 20 años de existencia y se encuentra ejecutando obras de infraestructura, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente Ordenanza.



## ORDENANZA No.

**Artículo 11.- De la garantía de ejecución de las obras.-** Los lotes producto del presente reconocimiento de asentamiento humano de hecho y consolidado quedan gravados con primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, gravamen que regirá una vez que se adjudiquen los lotes a sus respectivos beneficiarios, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 12.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.-** Los copropietarios del predio donde se ubica el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Aguirre" se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de áreas por parte de la Autoridad Administrativa competente, a protocolizar la presente Ordenanza ante Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con todos sus documentos habilitantes; caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente Ordenanza, notificándose del particular a la Comisaría de la Administración Zonal correspondiente, para que inicie las acciones pertinentes.

La inscripción de la presente ordenanza servirá como título de dominio de los beneficiarios para efectos del perfeccionamiento de la transferencia de áreas verdes, en caso de que existan.

**Artículo 13.- De la partición y adjudicación.-** Se faculta al señor Alcalde para que proceda con la partición administrativa correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la misma que sin otra solemnidad constituirá título de dominio del beneficiario.

Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativas se produjeran controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones del lote o bien inmueble fraccionado, estas serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario.

**Artículo 14.- Potestad de ejecución.-** Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**ORDENANZA No.**

**Artículo 15.- Solicitudes de ampliación de plazo.-** Las solicitudes de ampliación de plazo para la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza serán resueltas por la Directora o Director Ejecutivo de la Unidad Especial Regula Tu Barrio. Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras de urbanización serán resueltas por la Administración Zonal correspondiente.

**Disposición Final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

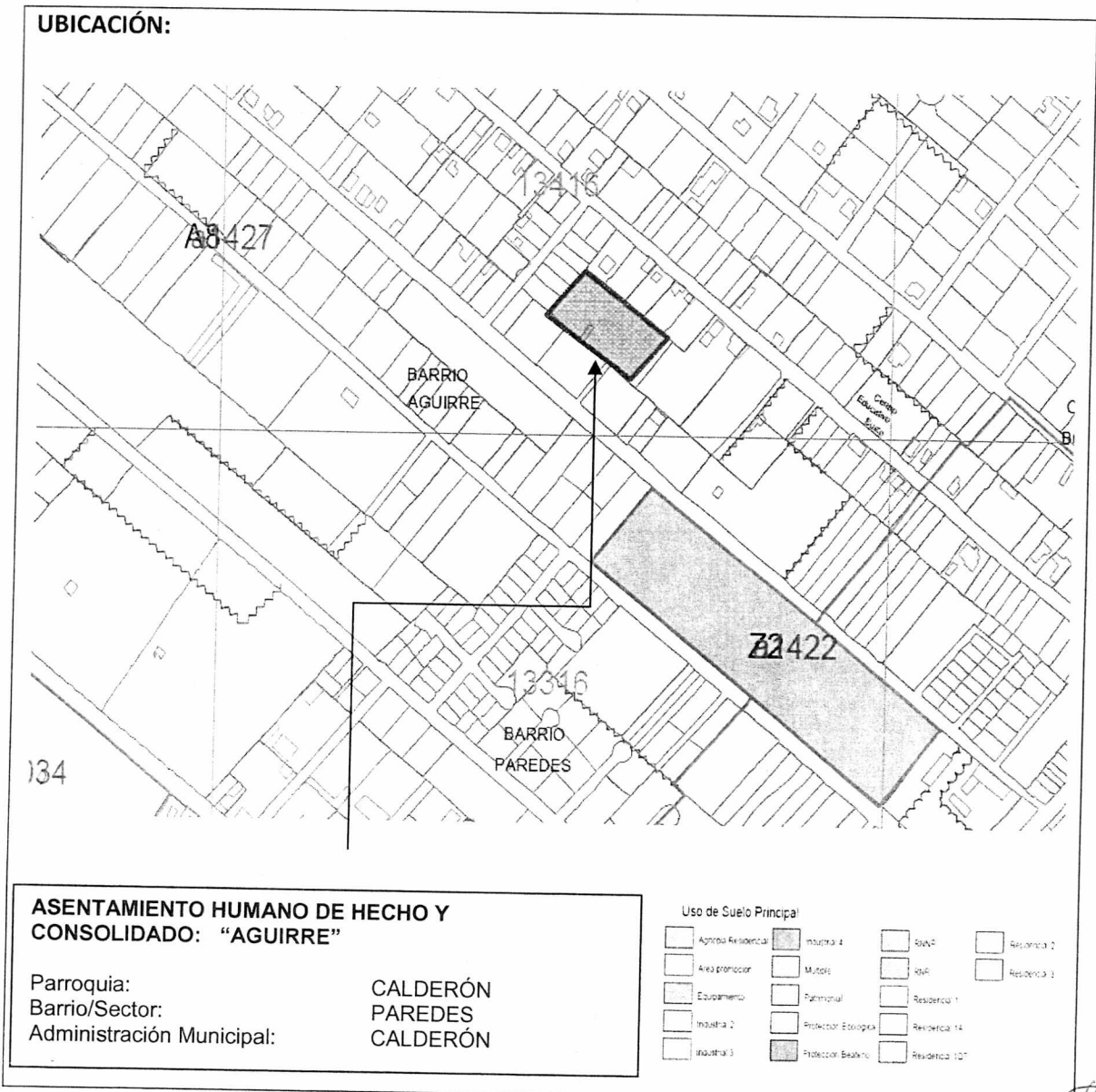


**ORDENANZA No.**

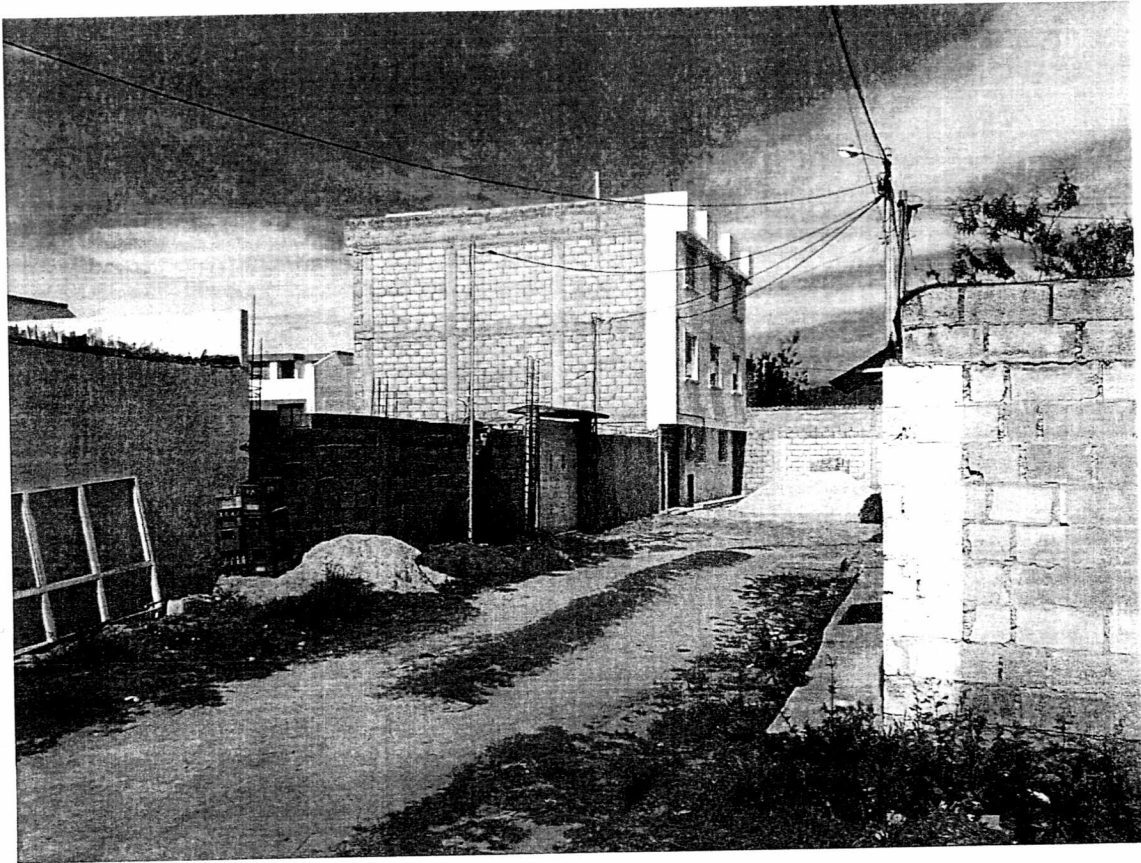
**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO**  
**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:**  
**BARRIO**  
**"AGUIRRE"**  
**EXPEDIENTE Nº 170-C**  
**INFORME Nº 008-UERB-AZCA-SOLT-2014**



**INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO**



**1.- IDENTIFICACIÓN DEL BARRIO:**

|                       |                 |                         |                      |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| NOMBRE DEL AHHC:      | <b>AGUIRRE</b>  |                         |                      |
| Administración Zonal: | <b>CALDERON</b> | Parroquia:              | <b>CALDERÓN</b>      |
| Años de Asentamiento: | <b>20</b>       | Organización social:    | <b>REPRESENTANTE</b> |
| No. de lotes          | <b>17</b>       | Población beneficiaria: | <b>56</b>            |

**2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO:**

Este barrio se encuentra ubicado en la Parroquia de Calderón, en varias ocasiones la UERB – AZCA ha mantenido reuniones con la presidente y los moradores del barrio, con el fin de informar que se continúa con el proceso de regularización.

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado a regularizarse tiene una consolidación de viviendas del 82,35 % las mismas que constan en el proyecto de plano definitivo que se anexa al informe SOLT.

Con la finalidad de ser parte de un plan de vivienda digna, la señora BLANCA I. GONZALES S. Y OTROS, se han organizado de una manera efectiva, en la que han alcanzado el proceso de regularización del barrio, y de esta manera poder acceder a los beneficios de infraestructura y servicios básicos.

El Asentamiento Humano de Hecho, con fecha 13 de junio de 1994 la señora BLANCA ISABEL GONZALES SANGUÑA adquiere el lote de terreno de 4.678,65m<sup>2</sup>, en tal virtud la señora GONZALES se encuentra representando el barrio AGUIRRE y en la que ha trabajado en beneficio del Asentamiento Humano de Hecho, logrando la obtención de los servicios de energía eléctrica, agua, alcantarillado y teléfonos domiciliarios.

**CONCLUSIÓN.**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado BLANCA I. GONZALES S. Y OTROS, cumple con los requisitos básicos indispensables para ser considerado como un Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado que necesita ser regularizado a fin de dar seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los legítimos poseedores, para posteriormente obtener la escritura individual, contribuyendo al ordenamiento y planificación de la ciudad, y acceder al derecho ciudadano.

**INFORME LEGAL**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>ANTECEDENTES</b>               | <p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado "Aguirre", se encuentra asentado en un lote de terreno de 4.678,65m<sup>2</sup>, situado en el sector denominado Aguirre, de la parroquia Calderón, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha</p>   |
| <b>VENTAS DERECHOS Y ACCIONES</b> | <p><b>ESCRITURA GLOBAL</b></p> <p>Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 13 de Junio de 1994, ante el Dr. Manuel Aguirre, Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, el señor Segundo Eloy Gonzales Carvajal da en venta a la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña un lote de terreno de 4.678,65m<sup>2</sup>, situado en el sector denominado Aguirre, de la parroquia Calderón, de esta ciudad de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de Junio de 1994.</p> <p><b>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 19 de Junio de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Dr. Gonzalo Román, la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña, vende a los cónyuges José Misael Valdez Hidalgo y Ana María Carvajal Pérez, los derechos y acciones equivalentes al 4.65%, legalmente inscrita en el</li> </ol> |

registro de la propiedad el 16 Mayo de 1996.

- 1.1. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 4 de Julio del 2008, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román Chacón, los cónyuges José Misael Valdez Hidalgo y Ana María Carvajal Pérez, venden el 4.65% de derechos y acciones a favor de la señorita Ana del Rosio Valdez Carvajal legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 3 de Septiembre del 2008.
2. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 17 de Octubre de 1995, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román, la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña, da en venta el 5.13% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Pedro Cruz Carvajal Pérez y Graciela Esmeralda Reza Carvajal, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 21 de Octubre de 1997.
3. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 4 de Febrero de 1998, ante el Notario Noveno del cantón Quito Doctor Gustavo Flores, la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña vende al señor Víctor Jovany Taipe Martínez, soltero, el 4.10% de derechos y acciones, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 5 de Marzo de 1998.
4. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 13 de Febrero de 1996, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito Doctor Gonzalo Román, la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña, da en venta el 4.16% de derechos y acciones a favor de Paola Fernanda Factos Guayasamín, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 21 de Julio de 1998.
5. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 17 de Septiembre de 1997, ante el Notario Noveno del cantón Quito Doctor Gustavo Flores, la señorita Blanca Isabel Gonzalez Sanguña, da en venta el 4.56% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Wilson Giovanni Galván Rojas y

Deysi Piedad Valarezo Valarezo, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 14 de Octubre de 1997.

- 5.1. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 2 de Abril del 2012, ante el Notario Trigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Roberto Dueñas, los señores Wilson Giovanny Galván Rojas y Deysi Piedad Valarezo Valarezo, dan en venta el 4.56% de derechos y acciones a favor del señor Fausto Federico Nicolalde Celorio, soltero, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 15 de Junio del 2012.
6. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 29 de Julio del 2003, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo, la señora Blanca Isabel Gonzalez Sanguña, da en venta el 9.893% a favor del señor William Fredy González Sanguña, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 26 de Agosto del 2003.
  - 6.1. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 8 de Marzo del 2007, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, el señor William Fredy Gonzalez Sanguña, da en venta en forma pro indivisa y en partes iguales, el 4.28% de derechos y acciones a favor de los señores Eduardo Patricio Moreno Encarnación, y Fanny Noemi Gonzaga Lapo, solteros, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de Marzo del 2007.
7. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 29 de Julio del 2003, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo, la señora Blanca Isabel González Sanguña da en venta en forma pro indivisa y en partes iguales, el 11.221% de derechos y acciones a favor de la señora María Zoila Sanguña Erazo, viuda, y, del señor William Fredy Gonzalez Sanguña, soltero, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 1 de Septiembre del 2003.
  - 7.1. Mediante escritura pública de donación

celebrada el 28 de Marzo del 2012, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, el señor William Fredy Gonzalez Sanguña, dona el 5.61% de derechos y acciones a favor de la señora Mónica Janneth Cuichan Sanguña, casada, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 31 de Mayo del 2012.

8. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 5 de Septiembre del 2007, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo Elmir, la señora Blanca Isabel Gonzalez Sanguña da en venta el 6.74% de derechos y acciones a favor de los cónyuges Luis Eduardo González Sanguña y Soraya de los Ángeles Rodríguez Burbano, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 13 de Septiembre del 2007.

9. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 5 de Septiembre del 2007, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo Elmir, la señora Blanca Isabel González Sanguña da en venta el 4.28% de derechos y acciones a favor de la señorita María Alejandra Arce Mora, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 13 de Septiembre del 2007.

10. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 7 de Agosto del 2008, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, la señora Blanca Isabel Gonzalez Sanguña da en venta el 4.28% de derechos y acciones a favor de los cónyuges José Giovanni Trujillo Cajas y Nancy de Lourdes Guerra Lascano, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 4 de Septiembre del 2008.

11. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 7 de Agosto del 2008, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Dr. Fernando Polo Elmir, la señora Blanca Isabel González Sanguña da en venta el 6.74% de derechos y

|                                   |  |   |      |
|-----------------------------------|--|---|------|
|                                   |  | <p>acciones a favor de los cónyuges Víctor Eloy González Sanguña y Rosa Enit Tandazo Cañar, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 4 de Septiembre del 2008.</p> <p>11.1. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 14 de Enero del 2013, ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito Doctor Fernando Polo Elmir, los cónyuges Víctor Eloy González Sanguña y Rosa Enit Tandazo Cañar, dan en venta el 6.74% de derechos y acciones al señor Christian David Clavijo Betancourt, divorciado, la Nuda Propiedad; y, a favor del señor Jorge Guillermo Clavijo Basantes, divorciado, el derecho de usufructo en forma vitalicia, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 22 de Febrero del 2013.</p> <p>12. Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 30 de Octubre del 2014, ante el Notario Cuarto del cantón Quito Doctor Rómulo Pallo, la señora Blanca Isabel González Sanguña, da en venta el 4.27% de derechos y acciones a favor del señor Hugo Rene Yanchatipan Changoluisa, casado, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 5 de Diciembre del 2014.</p> |      |
| <b>TIPO DE ESCRITURA:</b>         | UNIPROPIEDAD CUERPO CIERTO                                   | DERECHOS Y ACCIONES   | X    |
| <b>PROPIETARIO(S):</b>            | BLANCA ISABEL GONZÁLEZ SANGUÑA Y OTROS                       |   |      |
| <b>LINDEROS</b>                   | <b>LINDERO NORTE:</b>  | En 98,50m <sup>2</sup> , con terrenos de Orfelina Bedoya  |      |
|                                   | <b>LINDERO SUR:</b>  | En 98,50m <sup>2</sup> , con terrenos de Alfonso Cisneros   |      |
|                                   | <b>LINDERO ESTE:</b>   | En 47,50m <sup>2</sup> , con terrenos de Andrés Pilatuña  |      |
|                                   | <b>LINDERO OESTE:</b>  | En 47.50m <sup>2</sup> , con terrenos de Orfelina Bedoya  |      |
|                                   | <b>SUPERFICIE TOTAL:</b>                                     | 4.678,65m <sup>2</sup>  |      |
| <b>CERTIFICADOS DE GRAVAMENES</b> |  |   |      |
|                                   | PROPIETARIO  | CERTIFICADO   | %    |
| 1                                 | ANA DEL ROSIO VALDES CARVAJAL                                | C290582366001   | 4.65 |
| 2                                 | PEDRO CRUZ CARVAJAL PEREZ Y GRACIELA ESMERALDA REZA CARVAJAL | C290582369001   | 5.13 |



|       |  |               |               |
|-------|--|---------------|---------------|
| 3     | VICTOR JOVANY TAIBE MARTÍNEZ   | C100031806001 | 4.10          |
| 4     | PAOLA FERNANDA FACTOS GUAYASAMIN   | C100031796001 | 4.16          |
| 5     | FAUSTO FEDERICO NICOLALDE CELORIO  | C290582370001 | 4.56          |
| 6     | WILLIAM FREDY GONZALEZ SANGUÑA   | C120711693001 | 5.613         |
| 7     | EDUARDO PATRICIO MORENO<br>ENCARNACIÓN Y FANNY NOEMI GONZAGA<br>LAPO                                       | C290582368001 | 4.28          |
| 8     | MARIA ZOILA SANGUÑA ERAZO  | C100031801001 | 5.61          |
| 9     | MONICA JANNETH CUICHAN SANGUÑA   | C290582372001 | 5.61          |
| 10    | CONYUGES LUIS EDUARDO GONZALEZ<br>SANGUÑA Y SORAYA DE LOS ANGELES<br>RODRIGUEZ BURBANO                     | C100031800001 | 6.74          |
| 11    | MARIA ALEJANDRA ARCE MORA  | C100031799001 | 4.28          |
| 12    | CONYUGES JOSE GIOVANNY TRUJILLO<br>CAJAS Y NANCY DE LOURDES GUERRA<br>LASCANO                              | C100031798001 | 4.28          |
| 13    | CHRISTIAN DAVID CLAVIJO BETANCOURT<br>NUDO PROPIETARIO Y JORGE GUILLERMO<br>CLAVIJO BASANTES USUFRUCTUARIO | C290582371001 | 6.74          |
| 14    | HUGO RENE YANCHATIPAN CHANGOLUISA  |               | 4.27          |
| 15    | BLANCA ISABEL GONZALEZ SANGUÑA   |               | D/S<br>29.976 |
| TOTAL |  |               | 99.999        |

**Gravámenes.-**

- Consta del certificado No. C100031800001, de fecha 30/01/2014, prohibiciones de enajenar por Oficio No. 520-89-JNPP, del Juzgado Noveno de lo Penal de Pichincha dentro del juicio penal No. 155-85 que sigue Angel Gutiérrez, en contra de Luis Gonzalez, y otros, (pudiendo tratarse de un Homónimo), por Oficio No. 134-7-96-JSPP, del Juzgado Séptimo de lo Penal de Pichincha dentro del juicio penal No. 7-96 que sigue esa Judicatura en contra de Luis Gonzalez, (pudiendo tratarse de un Homónimo).
- Consta en los certificados números: C120711693001, C290582368001, C100031801001, C290582372001, C100031800001, C100031799001, C100031798001, una demanda en contra de Blanca Isabel Gonzalez Sanguña presentada por Cecilia Isabel Fernández de la Torre ante el Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha No. 244-2000 por Amparo Posesorio.

**Conclusión.-** Del análisis que se ha realizado a cada una de las escrituras de compraventa se ha podido constatar que por temas de decimales se consolida el 99.99% de derechos y acciones, es decir, existen 15 copropietarios en el sector siendo el de más alto porcentaje el de la Sra. BLANCA ISABEL GONZALEZ SANGUÑA.

**Observación.-** En el expediente consta la copia de la escritura de compraventa de derechos y acciones a favor del Sr. Hugo Rene Yanchatipan Changoluisa copropietario del 4.27% la misma que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de Diciembre del 2014.

## INFORME TÉCNICO

|                                    |   |                                      |              |       |                |       |                   |       |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------|-------|----------------|-------|-------------------|-------|
| Nº de Predio:                      | 225798  |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Clave Catastral:                   | 13416 01 028  |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| <b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>       |   |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Zonificación:                      | A8(A603-35)   |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Lote mínimo:                       | 600m2   |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Forma de Ocupación del suelo       | (A) Aislada   |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Uso principal del suelo:           | (R2) Residencia mediana densidad  |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Cambio de Zonificación:            | APLIC A (SI-NO)   | Zonificación:                        |              |       |                |       |                   |       |
|                                    | No  | Lote mínimo:                         |              |       |                |       |                   |       |
|                                    |   | Formas de Ocupación:                 |              |       |                |       |                   |       |
|                                    |   | Uso principal del suelo:             |              |       |                |       |                   |       |
| Número de lotes                    | 17  |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Consolidación:                     | 82,35 %   | Obras Civiles Ejecutadas (Vías)      | Calzadas     | 0%    | Aceras         | 0%    | Bordillos         | 0%    |
|                                    |   | Obras de Infraestructura Existentes: | Agua Potable | 100 % | Alcantarillado | 100 % | Energía eléctrica | 100 % |
| Anchos de vías y Pasajes           | Pasaje Oe3D variable de 5,84m a 5.85m.<br>Pasaje N3H variable de 6.95m a 7,01m. |                                      |              |       |                |       |                   |       |
| Área Útil de Lotes                 | 3.915,18  | m <sup>2</sup> .                     |              |       |                |       | 82,81 %           |       |
| Área de vías y Pasajes             | 812,58  | m <sup>2</sup> .                     |              |       |                |       | 17,19 %           |       |
| Área bruta del terreno(Área Total) | <b>4.727,76</b>   | m <sup>2</sup> .                     |              |       |                |       | <b>100%</b>       |       |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>ANEXO TÉCNICO:</b> | <b>INFORME DE NOMENCLATURA</b>   |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPMMOP, Informe de Nomenclatura Vial N°.0002888 del 31 de Julio 2014.</li> </ul>  |
|                       | <b>INFORMES TECNICOS.</b>  |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MDMQ, DMC. Informe borde superior de quebrada. Oficio N° 0011926. Fecha 10 de Diciembre de 2014.</li> <li>• MDMQ, DMC. Informe de Cabida, Linderos, Coordenadas. Oficio N° 0011925, Fecha 10 de Diciembre de 2014.</li> </ul> |

|  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• DMGR, Informe de la Secretaría de Gestión de Riesgos. Oficio N° 0467 – DMGR-2014. Fecha 08 de Agosto de 2014.</li><li>• MDMQ, EPMMOP, Oficio 0002888, de fecha 22 de julio de 2014.</li><li>• Memorando N°DGDT-0586-JZTV-2014 de 23 de Diciembre 2014.</li><li>• <b>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</b></li><li>• PUOS, 09 Diciembre 2014.</li></ul> <p><b>PLANOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Proyecto de Regularización, firmado por el profesional Mauricio Tashigano Q. con fecha Diciembre 2014.</li><li>• 1 CD con archivo digital.</li></ul> |
|--|

### CONCLUSIONES:

- El Art. 30 de la Constitución Política del Ecuador dice: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”
- La zonificación para los 17 lotes es A8 (A603-35); forma de ocupación: (A) Aislada; lote mínimo 600,00 m<sup>2</sup>; número de pisos: 3 pisos; COS planta baja 35%, COS total 105%; clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano; Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad.
- El Pasaje N3H y Pasaje Oe3D del AHHyC “Aguirre”, pasan a conformar parte del sistema vial urbano del sector.
- El Pasaje N3H se plantea de 5,90 m. y el Pasaje Oe3D se plantea de 7,00 m. y se reconocen por el estado de consolidación y los años de asentamiento.
- Por excepción y estado de consolidación se reconocen los lotes números 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 que no cumplen el frente mínimo del lote estipulado en la zonificación vigente.
- Por excepción y estado de consolidación se reconocen los lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 que no cumplen con el área mínimo del lote estipulado en la zonificación vigente.
- Según Informe N°0002888 del 31 de Julio del 2014 que designa la nomenclatura vial de las calles con los siguiente nombres Pasaje Oe3D y Pasaje N3H del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado “Aguirre”.
- Después de mantener la mesa institucional se ha recomendado afectar un 1,00 m. al lado este, de propiedad particular, en la Pasaje N3H, para que se amplíe al pasaje a 5m.
- Según Memorando N°DGDT-0586-JZTV-2014 de 23 de Diciembre 2014 certifica las características viales de las calles La Independencia y Pasaje N3H.
- Según Informe N° 096 – AT – DMGR – 2014, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos se establece que “el sector evaluado

presenta una condición de **riesgo bajo**, razón por la cual todos los lotes de terreno son sujeto de regularización.

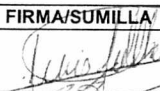
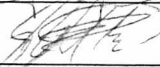

**RECOMENDACIONES:**

- Con el objetivo de impulsar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, la “UERB” pone a consideración de la Mesa Institucional el Informe Técnico Legal y Socio Organizativo del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Aguirre”, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,



**Tlgo. Hugo Romero**  
**Coordinador UERB**  
**Administración Calderón**

|                | NOMBRE  | FECHA      | FIRMA/SUMILLA  |
|----------------|---|------------|--|
| ELABORADO POR: | Tlgo. Luis Villamil<br>RESPONSABLE SOCIO-ORGANIZATIVO | 20/12/2014 |  |
| ELABORADO POR: | Dr. Daniel Cano<br>RESPONSABLE LEGAL                  | 20/12/2014 |  |
| ELABORADO POR: | Arq. Mauricio Velasco<br>RESPONSABLE TÉCNICO          | 20/12/2014 |  |