



Informe N° IC-O-2014-008

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 2 de julio de 2014, la Comisión de Ordenamiento Territorial conoció el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", a favor de sus copropietarios.

2.- INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO:

Mediante informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2014, la Unidad Especial Regula Tu Barrio emite el informe socio organizativo, legal y técnico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", el cual contiene las consideraciones sociales, legales y técnicas que permiten su regularización, el mismo que se adjunta al presente informe.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 2 de julio de 2014, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en los expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x), 87 literales a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito



Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en primer debate, el proyecto de Ordenanza por la cual se reconoce y aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", a favor de sus copropietarios.

Atentamente,

Sra. Ivonne Von Lippke
**Presidenta de la Comisión de
Ordenamiento Territorial**

Dra. Renata Moreno
Concejala Metropolitana

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.
Abg. Diego Cevallos Salgado

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 Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", ubicado en el sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Chilibulo, cuenta con 20 años de asentamiento, 26 lotes, 23 copropietarios y 104 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 Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", a fin de garantizar a los beneficiarios el ejercicio de su derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad.

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner of the page.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2014-008, de 2 de julio de 2014, expedido por la Comisión de Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

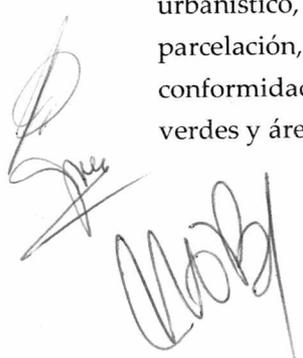
Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica."*;

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;



ORDENANZA No.

- 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 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,** 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,** el numeral 3 del artículo 77 de la ordenanza metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece que: *"(...) Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano (...)"*;

ORDENANZA No.

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 29 de enero de 2014 en la Administración Zonal Eloy Alfaro, integrada por los siguientes órganos y dependencias: Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, Jefatura de Catastro y Coordinación de Gestión y Control de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Dirección Metropolitana de Catastro; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, Unidad Especial Regula Tu Barrio, emitió el informe No. 001-UERB-Q-SOLT-2014, para la aprobación del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto".

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, artículo 77 de la ordenanza 0172, y artículo 2 de la Resolución No. A0010 de 19 de marzo de 2010;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO", 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 copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", sin perjuicio de la responsabilidad de quienes revisaron los planos y los documentos legales, excepto en caso de que hayan sido inducidos a engaño.

ORDENANZA No.

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

Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio 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.-

Zonificación actual:	D3 (D203-80)
Lote mínimo:	200 m ²
Forma de ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad
Número de lotes:	26
Área útil de lotes:	5.620,13 m ²
Área de vías y pasajes:	1.846,74 m ²
Área verde y comunal:	497,98 m ²
Área de protección especial red de alcantarillado:	31,23 m ²
Área bruta del terreno (área total):	7.996,08 m ²
Área total de predio (lev. topog.):	7.996,08m ²
Área total de predio (escritura):	9.178,18m ²

El número total de lotes es de 26, signados del uno (1) al veintiséis (26), cuyo detalle es el que consta en los planos aprobatorios que forman parte integrante de la presente ordenanza.

ORDENANZA No.

Artículo 3.- Zonificación de los lotes.- Los lotes fraccionados mantienen la siguiente zonificación: D3 (D203-80); forma de ocupación: (D) sobre línea de fábrica; lote mínimo 200,00 m²; número de pisos: 3; COS planta baja 80 %, COS total 240%; 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 aprueba por excepción los siguientes lotes de menor superficie: 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24 y 25.

Artículo 5.- Excedentes o diferencias de áreas.- En caso de detectarse, en el proceso de regularización, la existencia de excedentes y/o diferencias de áreas, previo a la protocolización e inscripción de la presente ordenanza se deberá regularizar los referidos excedentes o diferencias, 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.- Del área verde.- Los copropietarios del inmueble donde se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", transfieren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como contribución de área verde, un área total de 497,98 m² del área útil de los lotes, de conformidad al siguiente detalle:

Área verde 1

Superficie: 497,98 m²

Norte: Lote No. 20, en 18,20 m.

Sur: Vértice entre Calle "A" y propiedad particular, en 0,00 m.

Este: Calle "A" en longitud desarrollada en 54,26 m.

Oeste: Propiedad particular en longitud desarrollada, en 54,55 m.

Artículo 7.- De las vías.- El asentamiento humano de hecho y consolidado contempla un sistema vial de uso público, con una consolidación del 57,69%, 20 años de existencia, razón por la cual los anchos viales se sujetarán al plano adjunto a la presente ordenanza.

Los anchos de vías y pasajes que se aprueban son los siguientes:

ORDENANZA No.

Calle "A": variable de 8,32 m a 9,00 m.

Pasaje "B": 6,00 m

Pasaje "C": 4,00 m

Artículo 8.- De las obras a ejecutarse.- Las obras a ejecutarse en el asentamiento humano de hecho y consolidado son las siguientes:

Calzadas: 100%

Aceras: 100%

Bordillos: 70%

Se deberá considerar las recomendaciones emitidas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad e incluir en el Informe de Regulación Metropolitana – IRM- las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos.

Artículo 9.- Del plazo de ejecución de las obras.- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, es de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", plazo que se contará a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza. De estas obras los copropietarios del predio fraccionado pagarán las contribuciones especiales y mejoras de ley.

Artículo 10.- Del control de ejecución de las obras.- La Administración Zonal Eloy Alfaro realizará el seguimiento en la ejecución y avance de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas, para lo cual se emitirá un informe técnico tanto del departamento de fiscalización como del departamento de obras públicas cada semestre. Su informe favorable final será indispensable para cancelar la hipoteca.

Artículo 11.- De la multa por retraso en la ejecución de obras.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité

ORDENANZA No.

Promejoras del barrio "Santiago Alto", pagarán a la Municipalidad en calidad de multa, el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas.

De persistir el incumplimiento, el Municipio podrá ejecutar las obras, cuyo costo estará a cargo de todos los propietarios de los lotes, además de un recargo del 30%.

Emitidos los informes correspondientes que establezcan la multa por incumplimiento de las obras de urbanización, se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que emita el título de crédito respectivo y proceda a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Artículo 12.- 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, y que subsistirá hasta la terminación de la ejecución de las obras de urbanización.

En caso de existir algún gravamen que pese sobre el inmueble, este se individualizará al momento de ejecutarse el fraccionamiento.

Artículo 13.- De la protocolización e inscripción de la ordenanza.- Los copropietarios del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Promejoras del barrio "Santiago Alto", se comprometen en el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de emisión de la resolución de regularización de excedentes y/o diferencias 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 14.- De la partición y adjudicación.- Se faculta al señor Alcalde para que mediante resolución administrativa, proceda con la partición administrativa

ORDENANZA No.

correspondiente. Dicha resolución de partición y adjudicación se protocolizará ante un 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 15.- 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.

Artículo 16.- 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

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 2014.- Quito,

ORDENANZA No.

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

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



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

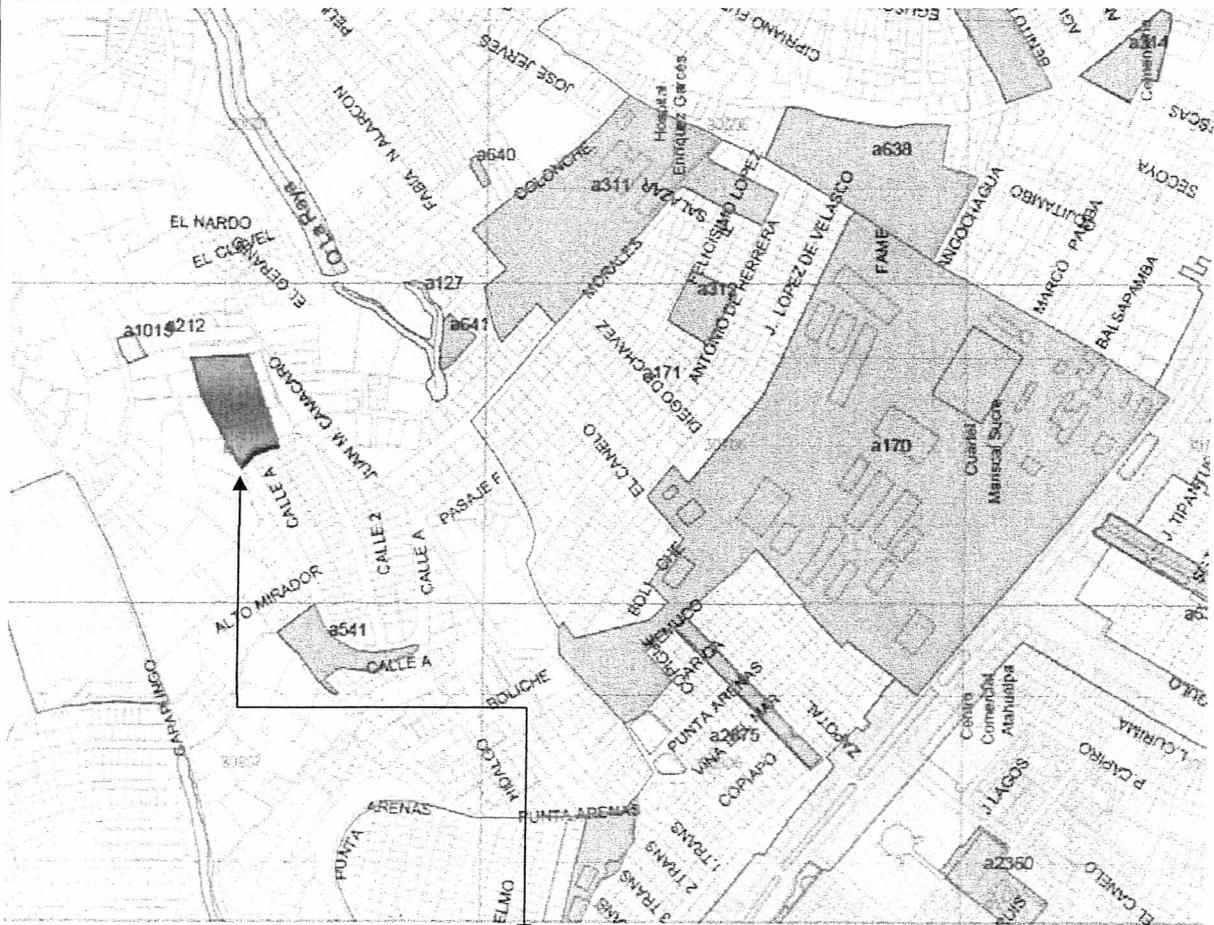
Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

**INFORME SOCIO ORGANIZATIVO, LEGAL Y TÉCNICO DEL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO:
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO", A FAVOR DE SUS
COPROPIETARIOS.**

**EXPEDIENTE Nº 50 E
INFORME Nº. 001-UERB-Q-SOLT-2014**

UBICACIÓN:



**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO:
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"**

Parroquia: CHILIBULO
Barrio/Sector: SANTIAGO ALTO
Administración Municipal: ELOY ALFARO

Uso de Suelo Principal



Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

ANTECEDENTES:

Ubicado al sur occidente del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia Chilibulo, perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Con Acuerdo Ministerial No. 00115 del Ministerio de Inclusión Económica Social, aprueba el Estatuto y concede la Personería Jurídica al Comité Promejoras del Barrio "SANTIAGO ALTO", en la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha, República del Ecuador, con fecha 05 de Octubre de 2009. La directiva se encuentra registrada en el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES, para el período 2009-2010.

En el sector tiene 20 años de asentamiento y está conformado por 26 lotes beneficiando así a 104 personas con una consolidación del 57.69%.

En el asentamiento se identifica tres lotes sobre los cuales no tienen escrituras en derechos y acciones pose uno de ellos una promesa de compra y venta y dos sin documentos.

Tienen servicios básicos como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía.

Población Beneficiada	niños	jóvenes	mujeres	hombres	afros	indígenas
Cantidad	19	26	27	32	8	0

INFORME SOCIO-ORGANIZATIVO

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"
PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARIANA GUZMAN
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	20 AÑOS
Nº DE COPROPIETARIOS:	23 COPROPIETARIOS
No. POSESIONARIOS:	3 (INFORME DE VERIFICACIÓN EN CAMPO DE 24 DE ENERO DEL 2013)
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	104 PERSONAS

Página 2 de 13
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

DOCUMENTOS ANEXOS:	<ul style="list-style-type: none">• Personería Jurídica: Acuerdo Ministerial No. 00115 con fecha 05 de Octubre del 2009.• Registro de la Directiva del "Comité Pro-Mejoras del Barrio "SANTIAGO ALTO" para el período 2009 – 2010.• Listado de Socios Registrados con Oficio DAL-AD-MIES-08• Informe de verificación en campo en el Asentamiento, de fecha 24 de Enero del 2013..
---------------------------	--

INFORME LEGAL

ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD:	<p>El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, denominado "SANTIAGO ALTO", está ubicado en el lote de terreno número Tres (3), situado en la parroquia La Magdalena (actualmente parroquia Chilibulo), cantón Quito, provincia de Pichincha.</p>
ESCRITURA GLOBAL	<p><u>DE LA PROPIEDAD:</u></p> <p>Justificación de la propiedad según antecedente de dominio:</p> <p>Los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera, casado con la señora Lida Lucila Cobo, adquieren por compra al señor Samuel Ernesto Vinueza Zelorio y Otros, el lote de terreno signado con el número Tres (3) situado en la parroquia La Magdalena, según escritura pública otorgada el dos de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Doctor Edmundo Cueva, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el treinta de Agosto de mil novecientos noventa y seis.</p>
VENTA EN DERECHOS Y ACCIONES POR EL PORCENTAJE DEL 72,78% QUE OTORGA HONORATO VASQUEZ	<p><u>VENTA POSTERIOR QUE OTORGA HONORATO VASQUEZ A FAVOR DE VARIOS COPROPIETARIOS</u></p> <p>1.- Los señores JULIO PORFIRIO BAUTISTA VALLEJO Y OTROS COPROPIETARIOS, adquieren por compra a los señores Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y</p>

Página 3 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Lidia Lucila Cobo, divorciados, el **SETENTA Y DOS COMA SETENTA Y OCHO por ciento de derechos y acciones (72,78%)** del lote de terreno signado con el número Tres (3) situado en la parroquia La Magdalena, según escritura pública otorgada el veintidós de Mayo del dos mil, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diez de Octubre del dos mil.

A continuación se detallan a todos los copropietarios que adquieren porcentajes en derechos y acciones en dicha escritura de compra:

- Julio Porfirio Bautista Vallejo casado con María Clotilde Barrera Marquina.
- Santiago Basantes Quispe casado con María Magdalena Quinatoa Bombon.
- Blanca Marina Caiza Guamán casada con Lizardo Ramiro Sánchez Zumba.
- María Florencia Carrión Idrovo casada con Luis Angamarca.
- Nancy del Carmen Correa Pillajo casada con Jorge Tenelema Amaguaña.
- Polo De Los Ángeles Cusco De La Cruz casado con Gloria Sánchez Zumba.
- Marcos Florencio Escobar casado con Maruja de Jesús Chamba Díaz.
- Mónica Cecilia IpiALES Benavides casada con Milton Enrique Gordillo Gaona.
- Daniel Pardo Lima casado con Dolores Jiménez.
- Lidia Beatriz Pillajo Caza casada con Manuel Yapó Achig.
- Pablo Lizardo Yamba Yamba casado con María Roto

Página 4 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<p>VENTA EN DERECHOS Y ACCIONES POR EL PORCENTAJE DEL 4,28% DEL 72,78% SOBRE EL LOTE NUMERO TRES (3)</p> <p>VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES QUE OTORGA HONORATO VASQUEZ</p>	<p>Guillca.</p> <ul style="list-style-type: none">- Eloy Yambay casado con María Yamba Angamarca.- Segundo Abel Basantes Quinatoa (soltero).- Hilda Beatriz Fuela Caiza (soltera).- Olga Piedad Gómez Quishpe (soltera).- Patricio Vicente Maza casado con Zoila Inés Pazmiño Sánchez.- Teresa Guzmán Coronel (divorciada) debidamente representada por su mandataria Carolina Quishpe Guzmán. <p><u>VENTA DE UN PORCENTAJE DE DERECHOS Y ACCIONES QUE HACE UN COPROPIETARIO DEL 72,78% SOBRE EL LOTE DE TERRENO NUMERO TRES</u></p> <p>Los cónyuges señor LUIS RENE PAIDA SUCUZHANAY y señora BETTY ELIZABETH CHASILUISA GUALOTUÑA, adquieren a los cónyuges señor Segundo Luis Angamarca y señora María Florencia Carrión Idrovo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el veinte de Octubre del dos mil cinco, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el dieciséis de Noviembre del dos mil cinco, un porcentaje equivalente al 4,28%.</p> <p>2.- Los cónyuges señor HUGO MARCELO ORTIZ ROJANO y señora ROSA ELENA ORELLANA GUZMAN, adquieren a los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y señora Lida Lucila Cobo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el cinco de Junio de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diecisiete de Julio de mil novecientos noventa y ocho, un porcentaje</p>
--	--



equivalente al **2,43%**.

3.- La señora **TERESA QUILUMBA GUALOTO**, casada, adquiere a los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y señora Lida Lucila Cobo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el veintinueve de Julio de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diecisiete de Agosto de mil novecientos noventa y ocho, un porcentaje equivalente al **2,17%**.

4.- Los cónyuges **MILTON ENRIQUE GORDILLO GAONA** y señora **MONICA CECILIA IPIALES BENAVIDES**, casados; y el señor **EDGAR MAURICIO CERON BENAVIDES**, soltero, adquieren a los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y señora Lida Lucila Cobo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el veintiocho de Julio de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el diecisiete de Agosto de mil novecientos noventa y ocho, un porcentaje equivalente al **2,26%**.

5.- Los cónyuges señor **PEDRO PABLO LOPEZ AGUAYZA** y señora **MARIA ROGELIA SASIG CHIMBA**, adquieren a los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y señora Lida Lucila Cobo, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el cuatro de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Quinto del cantón Quito, Doctor Edgar Terán, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el quince de Septiembre de mil novecientos noventa y ocho, un porcentaje equivalente al **2,26%**.

6.- La señora **OLGA MARINA CHULDE FUENTES**, viuda, adquiere al señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera, casado; según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el cuatro de Diciembre del



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

<p>TERCERA VENTA</p>	<p>dos mil tres, ante el Notario Noveno Encargado del cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el cinco de Febrero del dos mil cuatro, un porcentaje equivalente al 4,90%.</p> <p>7.- La señorita VERONICA PATRICIA SAMANIEGO ROJAS, soltera, adquiere a los cónyuges señor Carlos Alberto Ayala Luna y señora Teresa Piedad Rojas Palacios, según escritura de compra de derechos y acciones otorgada el tres de Diciembre del dos mil siete, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el veintiuno de Diciembre del dos mil siete, un porcentaje equivalente al 2,20%.</p> <p><u>PORCENTAJE TOTAL DE VENTAS EN DERECHOS Y ACCIONES REALIZADAS POR HONORATO VASQUEZ A FAVOR DE VARIOS COPROPIETARIOS OCHENTA Y NUEVE POR CIENTO 89%</u></p>
<p>DERECHOS Y ACCIONES SOBANTES DE HONORATO JOSE FRANCISCO VASQUEZ</p>	<p>8.- Los cónyuges señor Honorato José Francisco Vásquez Mosquera, casado con la señora Lida Lucila Cobo, adquieren por compra al señor Samuel Ernesto Vinuesa Zelorio y Otros, el lote de terreno signado con el número Tres (3) situado en la parroquia La Magdalena, según escritura pública otorgada el dos de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, ante el Notario Doctor Edmundo Cueva, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el treinta de Agosto de mil novecientos noventa y seis.</p> <p><u>PORCENTAJE SOBANTE EN DERECHOS Y ACCIONES A FAVOR DE HONORATO VASQUEZ ONCE POR CIENTO 11%</u></p>
<p>PROMESA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR HONORATO JOSE FRANCISCO VASQUEZ</p>	<p><u>PROMESA DE COMPRAVENTA</u></p> <p>1.- Los cónyuges señor BALTAZAR CHACHA DE LA CRUZ y señora MARIA EDUARDA CAYAMBE CULLQUI, tienen otorgado por el señor Honorato José Francisco Vásquez</p>



<p>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO SITUADO EN LA PARROQUIA LA MAGDALENA</p> <p>SUPERFICIE</p>	<p>Mosquera, divorciado; una escritura de promesa de compra de derechos y acciones otorgada el veinticuatro de Abril del dos mil uno, ante el Notario Décimo Sexto del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, un porcentaje equivalente al 2,20%.</p> <p>Se ha identificado esta promesa de compra venta y 2 posesionarios sin documentos, asentados en dicho predio conforme al informe de verificación en campo de fecha 24 de Enero del 2013</p> <p><u>LINDEROS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO NUMERO TRES (3) SITUADO EN LA PARROQUIA LA MAGDALENA</u></p> <p>NORTE: Propiedad del señor Casimiro Lugmaña Cauca, en una longitud de ciento cuatro metros noventa centímetros;</p> <p>SUR: Terreno de propiedad de la familia Chaquinga, en una longitud de ciento treinta metros diez centímetros;</p> <p>ESTE: Terrenos de la Cooperativa Veinticuatro de Julio en sesenta y tres metros;</p> <p>OESTE: Lote número Dos vendido por la señora Adelaida Vinuesa de Vinuesa a favor de Elías Castillo y otros, en una longitud de setenta y un metros ochenta centímetros.</p> <p>SUPERFICIE: Nueve mil ciento setenta y ocho coma dieciocho metros cuadrados (9.178,18m²).</p>			
<p>TIPO DE ESCRITURA:</p>	<p>CUERPO CIERTO</p>	<p>NO</p>	<p>DERECHOS Y ACCIONES</p>	<p>SI</p>
<p>OTORGADO POR:</p>	<p>Honorato José Francisco Vásquez Mosquera y Lida Lucila Cobo (divorciados).</p>			
<p>A FAVOR DE:</p>	<p>Varios Copropietarios</p>			



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

CELEBRACION DE LA ESCRITURA	22 de Mayo del 2000			
NOTARIO:	NOTARIO Dr. Gonzalo Román Chacón	NOTARIA 16	CANTON Quito	PROVINCIA Pichincha
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	10 de Octubre del 2000			
CERTIFICADO DE GRAVAMENES	SI			
No.	Fecha	Propietario	Gravámenes	%
C70266365001	07/01/14	VERONICA PATRICIA SAMANIEGO ROJAS Y OTROS	SI	100%
GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: A fojas cinco mil seiscientos sesenta y uno, número tres mil cincuenta y cinco, del registro de hipotecas, tomo ciento cuarenta, y con fecha diez y seis de Marzo del dos mil nueve, se halla inscrita la escritura pública otorgada el CINCO DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE, ante el Notario DECIMO SEXTO del cantón Quito, Doctor Gonzalo Román Chacón, de la cual consta que la señora OLGA MARINA CHULDE FUENTES, viuda, por sus propios derechos, para garantizar a la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DESARROLLO DE LOS PUEBLOS CODESARROLLO, por todas las obligaciones contraídas y que contrajere en lo sucesivo, así como por los préstamos que se le conceda en lo posterior constituye, constituye PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre los derechos y acciones equivalentes al CUATRO PUNTO NOVENTA POR CIENTO, fincados en el lote de terreno situado en el Barrio Santiago Alto, de la parroquia La Magdalena de este cantón, con matrícula número MAGDA0000067. QUEDA PROHIBIDO DE ENAJENAR POR VOLUNTAD DE LAS PARTES.				

INFORME TÉCNICO

Nº de Predio:	197756
Clave Catastral:	30707 02 074
REGULACION SEGÚN IRM.	
Zonificación:	D3(D203-80)
Lote mínimo:	200 m2
Forma de	(D) Sobre línea de fábrica

Página 9 de 13
COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Ocupación del suelo								
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad							
Cambio de Zonificación	APLICA (SI - NO)		Zonificación:					
	NO		Lote mínimo:					
			Formas de Ocupación:					
			Uso principal del suelo:					
Número de lotes	26							
Consolidación:	57,69 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas	0.0 %	Aceras	0.0 %	Bordillos	30%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%
Anchos de vías y Pasajes	Calle "A" variable de 8,32 m a 9,00 m.				Pasaje "B" Pasaje "C"		6,00 m 4,00 m	
Área Útil de Lotes	5.620,13		m ² .		70,29%			
Área de vías y/o Pasajes	1.846,74		m ² .		23,09%			
Área Verde y Comunal	497,98		m ² .		6,23%			
Área de Protección Especial Red de Alcantarillado	31,23		m ² .		0,39%			
Área bruta del terreno(Área Total)	7.996,08		m ² .		100%			
Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes	497,98		m ²		8,86%			

ÁREA VERDE Y COMUNAL							
Área Verde 1		LINDERO		En parte	Total	SUPERFICIE	
		Norte:	Lote "20"		-		18,20 m.
		Sur:	Vértice entre Calle "A" y Propiedad Particular		-		0,00 m.
						497,98 m2	

Página 10 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

Este:	Calle "A" en longitud desarrollada	-	54,26 m.
Oeste:	Propiedad Particular en longitud desarrollada	-	54,55 m.

Se aprueba lotes que no tienen el área mínima:		
	LOTE	ÁREA (m ²)
EXCEPCIONES	12 ✓	194,70
	13 ✓	197,75
	15	149,03
	16 ✓	184,03
	17 ✓	197,14
	18 ✓	193,61
	19 ✓	187,59
	20 ✓	175,52
	23 ✓	196,54
	24 ✓	172,45
	25 ✓	176,90

ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORMES VIAL</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio No. 2014-00819 de fecha 25 de Febrero del 2014, emitido por el Administrador Municipal (E) Zona "Eloy Alfaro". <p>INFORMES TECNICOS.</p> <ul style="list-style-type: none">Oficio N° 0001401 que contiene el Informe borde superior de quebrada, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 7 de Febrero del 2014.Oficio N° 0001402 que contiene el Informe de Cabidas, Linderos, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, con fecha 7 de Febrero del 2014.Informe Técnico de Riesgos N.002-AT-DMGR-2014, con fecha 08/01/2014Informe técnico N° 07 UERB-Q 2014, correspondiente a verificación de cabidas y linderos lote por lote, se determinó que las medidas del plano coinciden con las verificadas en campo, fecha 06 de Enero del 2014 emitido por Arq. Miguel Ángel Hidalgo RT-UERB "Quitumbe". <p>INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA</p> <ul style="list-style-type: none">Consulta de Datos de zonificación del predio 197756 fecha 29 de Enero del 2014. <p>PLANOS</p> <ul style="list-style-type: none">Un plano contiene diseño urbano, perfiles del terreno, cortes longitudinales de vías, cronograma valorado de obras, ubicación, cuadro de áreas, firmado por el Arq. Rafael Buenaño Vinuesa con fecha Diciembre del 2013.
-----------------------	---

Página 11 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

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."
- Las obras a ejecutarse en la urbanización son las siguientes: calzada 100%, bordillos 70%, aceras 100%.
- El plazo de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluido el equipamiento del área comunal, será de cuatro (4) años, de conformidad al cronograma de obras presentado por el asentamiento humano de hecho y consolidado.
- Se deberá de tener en cuenta las recomendaciones dadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad: "Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos".
- La urbanización contempla un sistema vial de uso público, debido a que éste es un asentamiento humano de hecho y consolidado de 20 años de existencia, con 57,69% de consolidación de viviendas. Se aprueban las vías con los siguientes anchos: Calle "A" variable de 8,32 m. a 9,00 m; Pasaje "B" de 6,00 m; Pasaje "C" de 4,00 m.
- Número de lotes 26, cuyo detalle es el que consta en los planos y en el cuadro de beneficiarios adjunto al plano aprobatorio.
- Según el área determinada en la escritura 9.178,18 metros cuadrados y el área determinada en el levantamiento plani-altimétrico de 7.996,08 metros cuadrados se presenta una diferencia en menor área entre la escritura y la realidad del área del lote global de 1.182,10 metros cuadrados que corresponde al 12,88 %, menos del área, revisados los linderos y cabidas en campo se determina que no existen afectaciones a los lotes colindantes, ni a espacios públicos, encontrándose el predio claramente delimitado y acorde a los linderos detallados en las escrituras.

Página 12 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"



Secretaría de
Coordinación
Territorial y
Participación

Unidad Especial
"Regula tu Barrio"

Quitumbe

RECOMENDACIONES:

- Por tratarse de un asentamiento humano de hecho y consolidado, de 20 años de existencia, con 57,69 % de consolidación de viviendas, se recomienda mantener la zonificación a D3 (D203-80) con área de lote mínimo 200 m², uso (R2) Residencia mediana densidad, además aprobar por excepción: Lotes N. 12, Lotes N. 13, Lotes N. 15, Lotes N. 16, Lotes N. 17, Lotes N. 18, Lotes N. 19, Lotes N. 20, Lotes N. 23, Lotes N. 24 y Lotes N. 25; de menor superficie conforme el plano adjunto.
- Por los antecedentes expuestos, se recomienda incorporar un artículo que justifique la diferencia de área determinada según el levantamiento planialtrimétricos, tomando en cuenta los habilitantes técnicos presentados.
- 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: Comité Promejoras del Barrio "Santiago Alto", a favor de sus copropietarios, para su aprobación o modificación según corresponda.

Atentamente,

Lcdo. Enrique Sarco
Coordinador UERB-Q

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
ELABORADO POR:	Abg. Diego Guanoluisa RESPONSABLE LEGAL	24/01/2014	
ELABORADO POR:	Arq. Miguel Ángel Hidalgo RESPONSABLE TÉCNICO	24/01/2014	

Página 13 de 13

COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO "SANTIAGO ALTO"